TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. _____/_____ r.g.espr.

Il Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Song Damiani,
esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare;
vista la delega delle operazioni di vendita ex art. 591-*bis c.p.c.* in atti;
atteso che, con il D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/15, sono state introdotte rilevanti modifiche alla fase delle vendite immobiliari e che il legislatore, in sede di conversione -ai sensi dell'art. 23, commi 9 e 10- ha disposto che tali nuove disposizioni trovino applicazione ogni qual volta il Giudice o il Professionista delegato fissi una nuova vendita;
ferma restando la disciplina delle vendite ad oggi già fissate e per cui è già stata effettuata la prescritta pubblicità;
ritenuto che, allo stato, è opportuno proseguire nelle operazioni di vendita già delegate mediante fissazione di vendite senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
reputato, allo stato, non opportuno consentire la rateizzazione del pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, in considerazione del valore del bene;
ritenuto, pertanto, che, alla luce delle recenti modifiche, i professionisti delegati nel fissare nuovi esperimenti di vendita dovranno attenersi, salvo diverse disposizioni previste per giustificati e oggettivi motivi in relazione alla singola procedura esecutiva, ai seguenti criteri direttivi:

1. prevedere esclusivamente **vendite senza incanto**;
2. indicare nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia **il prezzo base di vendita** (eventualmente ridotto se sono già stati effettuati esperimenti di vendita con conseguente autorizzazione al ribasso) sia **l'offerta minima valida** per la partecipazione all'aggiudicazione, pari al 75% del prezzo base;
3. escludere ogni riferimento alla rateizzazione del prezzo;

ritenuto, pertanto, che le ordinanze di delega già emesse devono tutte intendersi modificate come da ordinanza di vendita allegata;

P.Q.M.

dispone come in parte motiva e manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento con urgenza a tutti i professionisti già delegati.

Catanzaro, lì 2 ottobre 2015

Il G.E.
dr.ssa Song DAMIANI

TRIBUNALE DI CATANZARO
Depositata in Cancelleria
oggi 2. 10. 15
Il Funzionario Giudiziario
Angelina NERI

TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile -Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Song Damiani

letti gli atti del procedimento;

ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura in epigrafe e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto, in ordine sia all'esatta individuazione degli immobili che alla valutazione del relativo valore di stima;

ritenuto, pertanto, di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita coattiva del compendio pignorato, come identificato e descritto nella consulenza tecnica dal perito;

rilevato che non emergono ragioni che sconsiglino la delega, non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis co. 2 c.p.c.;

rilevato che, allo stato, custode del bene pignorato sono gli esecutati;

rilevato, inoltre, che, ai sensi dell'art. 559, comma 4, c.p.c., come novellato dalle leggi 80/2005, 263/2005 e 51/2006, la sostituzione del debitore con un terzo quale custode giudiziario diviene automatica ed ineludibile conseguenza dell'ordinanza di fissazione delle modalità di vendita, onde garantire la produttività e l'ottimale gestione del compendio pignorato nell'interesse dei creditori;

ravvisata, altresì, la necessità di provvedere, con estrema urgenza, soprattutto al fine di rendere produttivo il compendio pignorato e di agevolarne la liquidazione, ad attribuire i relativi poteri di conservazione ed amministrazione a soggetto distinto dall'esecutato e quindi al già nominato professionista delegato;

P.Q.M.

Conferma la delega in atti per l'espletamento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., a tal fine disponendo che:

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate già fissato in mesi 18 (salva richiesta di proroga da depositarsi prima della scadenza del termine); pertanto, il professionista delegato inizi le operazioni relative alla delega immediatamente;
2. il professionista delegato, al fine di versare l'acconto ricevuto a titolo di fondo spese, è tenuto e quindi autorizzato ad aprire **un conto corrente bancario nominativo**, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione;
3. il professionista delegato relazioni a questo Giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi indicando le attività anche di custodia svolte e allegando **rendiconto parziale di gestione** e relativi documenti giustificativi;
4. preliminarmente, il professionista delegato controlli nuovamente la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali; provveda, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi,

ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informarne questo G.E.;

5. il professionista delegato prenda a base di vendita il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto ed individua l'importo dell'offerta minima nel 75% del predetto valore ;

6. il professionista delegato provveda agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2, c.p.c.;

7. il professionista delegato stabilisca ed avvisi che la presentazione delle offerte di acquisto e l'esame delle s t e s s e avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come già autorizzato del G.E.;

8. il professionista delegato fissi i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, all'orario fissato, esamina le offerte presentate;

9. il professionista delegato dia atto ed avvisi che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 6 – una dichiarazione, in regola con il bollo da € 16,00, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questa, comprese le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

10. il professionista delegato dia atto ed avvisi che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;

11. il professionista delegato dia atto ed avvisi che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*;

12. il professionista delegato avvisi che le spese del trasferimento, da versarsi nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni;

13. il professionista delegato dia atto ed avvisi che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale siano annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o dal Cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

14. il professionista delegato stabilisca che gli assegni per cauzione devono essere

inseriti nella busta già sigillata al momento della consegna. In alternativa alle modalità di cui sopra, si dispone che la presentazione delle offerte di acquisto può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto postale o bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso articolo 571; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto;

15. il professionista delegato apra le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

16. il professionista delegato provveda alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;

17. ove la vendita senza incanto vada deserta, il delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c.,;

18. il professionista delegato provveda all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

19. in ogni caso, il professionista delegato provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al G.e.;

20. in ogni caso, il professionista delegato provveda alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., essendo sin d'ora autorizzato ad effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte non consecutive, la riduzione nella misura massima di ¼, del prezzo posto a base di gara; per le successive rifissazioni, chiederà indicazioni al G.E., acquisendo previamente il parere del creditore procedente e di eventuali creditori titolari di ipoteca;

21. in ogni caso, il professionista delegato provveda alla fissazione dell'ulteriore vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al G.E.per i conseguenti provvedimenti,

22. in ogni caso, il professionista delegato provveda ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al G.E.;

23. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato depositi l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo sul conto corrente bancario nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice di cui al precedente capo 2;

24. il professionista delegato provveda alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse con allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c., la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;

25. il professionista delegato fissi all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della vendita e provveda a depositare le somme versate dall'aggiudicatario sul corrispondente conto corrente bancario già acceso; qualora la procedura esecutiva si basi su credito fondiario, al versamento su

libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del 70% del prezzo di aggiudicazione;

26. il professionista delegato provveda alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il Cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

27. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al Giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

28. il professionista delegato rediga l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater*;

29. il professionista delegato comunichi l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

30. il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifichi – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 6 di questo provvedimento;

31. nell'avviso, omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifichi le date, il prezzo base, l'offerta valida ai sensi del novellato 571 c.p.c. e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

32. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai capi 30 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo dell'Ufficio;

33. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso e della relazione dell'esperto va data diffusione, a cura del professionista, su portale del Ministero della Giustizia ex art. 490 c.p.c.; e in aggiunta provveda alla pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet "www.asteannunci.it" e del solo avviso di vendita sui quotidiani "Il Quotidiano della Calabria" e "La Gazzetta del Sud" nonché sulla rivista mensile "Rivista Aste giudiziarie"(facendo presente, senza vincolatività, che il Tribunale di Catanzaro ha stipulato con la EDISERVICE s.r.l. protocollo d'intesa -n.prot.3077 del 9.11.2010 - per l'effettuazione della pubblicità delle vendite giudiziarie), almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;*

34. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a proprie spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi

almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

35. la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa va acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;

36. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

37. una volta pronunciato il decreto di trasferimento, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione;

38. a tal fine, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute;

quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente provvedimento, il progetto;

39. il professionista delegato depositi il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il Giudice dell'esecuzione, apportate le eventuali variazioni , fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;

40. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

41. il professionista delegato provveda al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata;

42. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

43. il professionista delegato, di regola, dovrà espletare un numero minimo di tre esperimenti di vendita nell'arco di un anno; l'inadempimento a tale disposizione sarà valutato ai fini della revoca della delega;

44. Il Giudice dell'esecuzione determina e liquida, ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo Decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 3.000,00 (tremila/00) quale acconto anche sulle spese di procedura delegata e di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dell'acconto già corrisposto; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;

manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento a tutte le parti del procedimento, al professionista delegato - custode.

Catanzaro, lì 2 ottobre 2015

Il Giudice dell'esecuzione
dr.ssa Song Damiani