



Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore
IMMOBILIARE-NOCERA

n. 107 /2009 RGE

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

- applicazione del D.L. n. 83/15 convertito con Legge n. 132/15 -

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

in persona del dott. Luigi Bobbio,

Vista la relazione e l'istanza del professionista delegato;

Rilevato che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15 si rende necessario indicare nuove linee direttive applicabili anche alle procedure pendenti alla data del 27/06/2015;

rilevato che il sistema delle vendite telematiche delineato dall'art. 569, comma 4, c.p.c. pone significative barriere tecnologiche dal lato della domanda e comporta, almeno nell'attuale contesto, il rischio di allontanare dalla platea dei potenziali acquirenti tutti quei soggetti, diversi dagli investitori professionali, che non hanno dimestichezza con i sofisticati meccanismi di partecipazione alle aste telematiche;

ritenuto altresì che la clausola di salvezza di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., laddove consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso "sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori", impone, tra l'altro, al G.E. di evitare che i creditori incorrano in costi non necessari all'esercizio dell'azione esecutiva, senza trarre alcun prevedibile beneficio dal ricorso all'intermediazione dei gestori delle vendite telematiche;

ritenuto che, anche la vendita telematica secondo la modalità c.d. sincrona mista, deve essere esclusa quando sia prevedibile, per la natura e le caratteristiche del bene, che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si

1





svolgeranno prevalentemente o esclusivamente con modalità analogiche (e quindi con la presenza fisica degli offerenti), atteso che sarebbe irrazionale imporre ai creditori (e poi al debitore) di sostenere un costo per un sistema, che secondo un giudizio prognostico, si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale;

ritenuto che la innovativa clausola di salvezza contenuta oggi nell'art. 569, comma 4, c.p.c. ("salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura") serva proprio a limitare il potere discrezionale del giudice il quale è tenuto a motivare, con giudizio prognostico, in ordine alla prevedibile utilità e adeguatezza del mezzo telematico rispetto allo scopo del processo esecutivo;

ritenuto che, nella fattispecie in esame, in considerazione della natura del bene pignorato e di quanto evidenziato dall'esperto stimatore, disporre la vendita con modalità telematiche (versamento cauzione, versamento offerte, svolgimento gara e pagamento prezzo di aggiudicazione) appare contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario e pregiudizievole per gli interessi dei creditori;

ritenuto, infine, nella fattispecie in esame – in considerazione delle difficoltà evidenziate dagli Istituti bancari di procedere, allo stato, alla apertura di conti correnti che garantiscano la effettiva operatività della vendita telematica nel rispetto delle esigenze di celerità della procedura e di segretezza delle relative operazioni – disporre la vendita con modalità telematiche (versamento cauzione, versamento offerte, svolgimento gara e pagamento prezzo di aggiudicazione) appare parimenti contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario e pregiudizievole per gli interessi dei creditori;

2





AUTORIZZA

Il professionista delegato ad esperire nuovo tentativo di vendita con un ribasso del 10% del prezzo di quello dell'ultima asta deserta

STABILISCE

ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene/dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

DISPONE

1. il professionista delegato fissa i termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, stabilendo l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
2. il professionista delegato da atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando – nel luogo di cui al

3





punto 5 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l’indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l’offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta; detta dichiarazione deve, altresì, recare 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; nell’ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest’ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l’offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui 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;

3. il professionista delegato da atto ed avvisa che l’offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

4. il professionista delegato da atto ed avvisa che l’offerta non è efficace:

4





1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

5. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, 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;

6. Il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o un suo delegato ad hoc – sigilla idoneamente al momento del deposito;

7. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva le previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara secca sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;

8. Il professionista delegato da atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale

5





liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

9. Il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso;

10. Il delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

11. Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

12. se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto

6





opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre del 10% il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Nel caso di esito negativo di tutti gli esperimenti di vendita per come sopra determinati il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti opportuni;

13. in ogni caso, il professionista delegato provvede 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 giudice dell'esecuzione;

14. disposta l'aggiudicazione, il delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo del prezzo su di un libretto di deposito bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso la Banca Monte dei Paschi di Siena agenzia del Tribunale di Nocera Inferiore; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

15. il professionista delegato provvede 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, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

16. il professionista delegato fissa il termine per il versamento del saldo

7





del prezzo in centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%);

17. il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle 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.;

18. 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 la minuta del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

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

8





20. il professionista delegato comunica 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;

21. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. 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 delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 5 del presente provvedimento;

22. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'offerta minima nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

23. nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari;

24. rilevato che, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 1, quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

rilevato che, ai sensi dell'art. 23, comma 2, decreto legge n. 83/15, convertito con modificazioni, nella legge n. 132/15, la suddetta disposizione si applica decorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;

9





rilevato che, in data 20 gennaio 2018, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il provvedimento del Direttore Generale per i Sistemi Informativi Automatizzati con il quale sono state adottate le specifiche tecniche del portale delle vendite pubbliche;

rilevato, pertanto, che gli avvisi di vendita predisposti a decorrere dal 20 febbraio 2018 dovranno essere inseriti sul predetto portale;

DISPONE

a) L'avviso di vendita e l'ordinanza di delega dovranno essere pubblicate dal professionista delegato sul portale delle vendite pubbliche per il tramite della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, assicurando adeguata tempestività rispetto al prefissato termine di 45 giorni al fine di evitare blocchi o ritardi nella pubblicazione, stante l'entità numerica delle procedure in fase di vendita;

b) Autorizza, "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." ad essere censita sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti predeudici alla vendita sul Sicic Esecuzioni;

c) Sarà obbligo del professionista delegato, come previsto dalla normativa, provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/02, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>;

d) Gli adempimenti pubblicitari saranno richiesti a cura del professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", fornendo alla società l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la ricevuta in formato xml.p7m attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito

10





patrocinio), almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

25. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita su un quotidiano a scelta tra il "Mattino", "il Corriere del Mezzogiorno ed. di Salerno" la "Repubblica ed. di Salerno", e "La Città", nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06. L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy; al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte





di acquisto, così come pure la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano; gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano e su Internet siano materialmente eseguiti dalla Soc. Aste Giudiziarie InLinea spa a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) con una delle seguenti modalità:

- a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- c) fax al n. 0586/201431;
- d) invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno;
- e) diretta consegna c/o la postazione della soc. Aste Giudiziarie in Tribunale, tel. 081/3239733;

il professionista delegato trasmetta alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, egli verifichi anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad Aste Giudiziarie InLinea spa, il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale;





26. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo a tutti beni posti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate;

27. a tal fine, il professionista delegato assegna termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque 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 trenta giorni successivi, redige il progetto di distribuzione secondo le norme in tema di cause di prelazione ed i principi della graduazione e della proporzionalità;

28. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il giudice dell'esecuzione, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza di discussione e l'approvazione del medesimo, disponendo la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine;

29. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè in quella stessa sede – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

30. 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;

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





Manda la Cancelleria per la comunicazione a tutte le parti, al custode e al professionista delegato

Nocera Inferiore, 02/03/2020

Il G.E.

Dr. Luigi Bobbio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

