



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

R.E. n. 58/2013

NUOVE DISPOSIZIONI GENERALI PER I PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IN SEGUITO ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.L. 83/2015, CONV. IN L. 132/2015

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Considerato che, in data 28.06.2015, è entrato in vigore il D.L. n. 83/2015, successivamente convertito in L. 132/2015, che ha apportato sostanziali modifiche alla regolamentazione delle procedure esecutive;

rilevato che la novella si applica, in gran parte, anche alle procedure pendenti alla data della sua entrata in vigore, allorché il professionista delegato debba disporre nuova vendita;

considerato, pertanto, opportuno dettare nuove generali disposizioni per tutti i delegati, ai fine di garantire un *modus procedendi* omogeneo, benché le norme di legge possano e debbano essere applicate dal professionista indipendentemente dalla formale modifica delle ordinanze di delega a suo tempo emesse, e ciò sin dall'entrata in vigore della novella;

P.Q.M.

detta

le seguenti disposizioni generali valide per tutte le deleghe pendenti, e da intendersi sostitutive, per le sole parti incompatibili, di quanto disposto nell'ordinanza di delega a suo tempo emessa, precisando che le disposizioni di cui al presente provvedimento dovranno trovare applicazione allorché il delegato debba rifissare nuove vendite (ferma restando, quindi, l'applicazione delle precedenti disposizioni per le vendite che il delegato aveva già fissato alla data di entrata in vigore del D.L. 83/2015 ovvero per quelle che erano in attesa di fissazione in forza di ordinanza di delega emessa in data anteriore al 28.06.2015 e non ancora eseguita):

1. il professionista fisserà nuova vendita, in applicazione delle disposizioni seguenti, al prezzo base d'asta dell'ultima vendita andata deserta;
2. il termine finale per il compimento delle attività delegate può essere prorogato solo se detta proroga è richiesta prima della scadenza del termine concesso o già prorogato;
3. il professionista delegato relaziona a questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
4. il professionista aggiorna periodicamente (con cadenza almeno annuale) i certificati di destinazione urbanistica dei beni;
5. il professionista delegato, oltre ad indicare, in tutti gli atti in cui sia previsto, il prezzo base della vendita, deve indicare anche l'importo dell'offerta minima in misura (da precisare in termini numerici) non inferiore al 75% del prezzo base d'asta, chiarendo, altresì, che, in caso di offerta inferiore al prezzo base d'asta (ma non inferiore all'offerta minima), il professionista provvederà alla vendita in favore dell'offerente solo se non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori e non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
6. il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2, c.p.c.;



7. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del G.E.;
8. il professionista delegato fissa i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e, il giorno successivo alla scadenza del termine, all'orario fissato, esamina le offerte presentate;
9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 6 – una dichiarazione, in regola con il bollo, 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 dà atto ed avvisa 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 dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace 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;
12. il professionista delegato avvisa 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 dà 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;
14. il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
15. 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, nel secondo caso, presso il M.P.S. S.p.A. – agenzia di Lamezia Terme, 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;
16. il professionista delegato apre 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;
17. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
18. ove la vendita senza incanto vada deserta, il delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., fissando la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con



tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

19. nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 5% del prezzo base d'asta;

20. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire nel luogo indicato al capo 7 entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo posto a base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato; il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 21 – il professionista delegato dà atto ed avvisa che, ai fini della partecipazione all'incanto, occorrerà depositare un'istanza, in regola con il bollo, 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, 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;

22. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'istanza di partecipazione all'incanto 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;

23. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

24. in ogni caso, il professionista delegato provvede 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.;

25. in ogni caso, il professionista delegato provvede 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 la riduzione, nella misura massima di $\frac{1}{4}$, del prezzo posto a base di gara, ove non siano state ancora apportate già due riduzioni; per le successive rifissazioni ovvero se il prezzo base d'asta abbia già subito almento due riduzioni, chiederà indicazioni al g.e., acquisendo previamente il parere del creditore procedente e di eventuali creditori titolari di ipoteca;

26. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al g.e. per i conseguenti provvedimenti, nonché sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c.;

27. 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 g.e.;

28. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su di **un libretto di deposito postale o bancario nominativo**, intestato alla procedura 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;



29. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'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 all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

30. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in **120 gg.** dalla data della vendita; 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 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 credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

31. il professionista delegato, salvo che non ne sia esonerato, provvede 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;

32. 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 predispose 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;

33. 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*;

34. 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 e della data eventualmente fissata per l'incanto;

35. il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – 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 7 di questo provvedimento;

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

37. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai capi 33 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo dell'Ufficio;

38. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso e della relazione dell'esperto va data diffusione, a cura del professionista, sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Lamezia Terme (<http://www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it/>) e su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (segnalando, senza alcuna vincolatività, che il tribunale ha concluso, anche in relazione ai costi, convenzione con la Ediservice s.r.l. per la pubblicazione sul sito



www.asteannunci.it e servizi operativi correlati), almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

39. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso va data divulgazione, a cura del professionista, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*, su un **quotidiano di informazione** a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato ove non sia stata espressa indicazione da parte del procedente;

40. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a rendere noto l'avviso di cui ai capi 33 e seguenti del presente provvedimento, a sua cura e a sue spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Lamezia Terme e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

41. inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue 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 o della data dell'incanto;

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

43. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai capi 40 e 41;

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

45. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione;

48. 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;

46. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il g.e., 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;

47. 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 a quella stessa udienza – 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;

48. 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.

49. 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 o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

50. 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, salvo che non ricorrano giustificate e motivate ragioni, documentate dal professionista; onera il delegato di comunicare la presente ordinanza alle parti del procedimento (compreso il debitore nel domicilio eletto ovvero, tramite ufficiale giudiziario, in cancelleria, in caso di insussistente elezione di domicilio), unitamente ad in occasione della comunicazione dell'avviso di cui al punto 33 relativo alla prossima vendita.



Si comunichi al professionista delegato e al custode esterno, se soggetto diverso dal delegato.

Lamezia Terme, 21/01/2016

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Adele Foresta

