

TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.

DELEGA NUOVO RITO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Cron. 224/14

N. 361/10
R.Es.

Il Giudice dell'Esecuzione

letti gli atti del procedimento esecutivo promosso da Bianchi MPS
contro [redacted]

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega ad un professionista (notaio, avvocato o commercialista) avente sede nel circondario, in quanto maggiormente idonea a garantire in tempi rapidi il compimento delle operazioni di incanto;

sentiti gli interessati;

visto l'articolo citato;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al dott. s. Olumpe Beni,
con studio in.....

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) ad acquisire immediatamente e non oltre 45 giorni dalla comunicazione della delega copia del fascicolo relativo all'esecuzione delegata: il delegato, che dovrà fotocopiare tutti gli atti del fascicolo nei locali del Tribunale, potrà acquisire in originale solo l'elaborato peritale e la documentazione ipocatastale;
- 2) ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. Operato tale controllo, ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, il delegato dovrà informare questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti e così pure nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498;
- 3) a determinare il valore dell'immobile sulla base della relazione dell'esperto di cui sopra, e di ogni altro utile elemento di valutazione che possa desumersi dagli atti in suo possesso;
- 4) alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 569 comma terzo parte prima, e 571 e 576 c.p.c., nel quale dovrà essere indicato per la vendita senza incanto l'ammontare della cauzione (pari al 10 % del prezzo base) e quello del prezzo minimo pari al valore di mercato e, per il caso di mancata vendita senza incanto ai sensi dell'art. 569 comma terzo c.p.c., la vendita di cui all'art. 576 primo comma c.p.c., ove dovrà essere indicato l'ammontare della cauzione (pari al 10 % del prezzo base) oltre all'aumento minimo;
- 5) alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

N.B. In relazione alla notificazione in oggetto e a tutte le altre che i delegati sono chiamati ad effettuare, si dispone, per rendere più agevole il riordino dei documenti nei fascicoli, che il delegato indichi sulla cartolina di ritorno il numero dell'esecuzione e il nome del debitore esecutato:

6) a specificare nell'avviso di vendita, ove il creditore procedente sia parte di un contratto di mutuo fondiario, che, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro quindici gg. dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, corrispondere, entro il termine di giorni 30 dall'incanto, direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, un importo pari al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, quale sarà specificato con conteggio redatto ex art.2855 c.c. previamente rimesso in Cancelleria ed autorizzato dal G.E. Tale importo, tuttavia, non potrà mai superare l'80 % del saldo del prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario definitivo, in tale caso, dovrà versare al professionista delegato l'eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione oltre all'importo previsto per le spese;

7) a realizzare la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., da effettuarsi con le modalità che seguono:

7.1. sul sito Internet indicato dal Ministro della Giustizia ex art.173-ter d.att. c.p.c. o, in mancanza su: www.astegiudiziarie.it con pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita e degli allegati su supporto informatico (perizia, foto e planimetrie) per un periodo consecutivo di almeno 20 giorni antecedenti le date fissate per gli incanti;

7.2. sull'insero domenicale dedicato agli annunci immobiliari del quotidiano " La Nazione", per le quattro domeniche consecutive immediatamente antecedenti rispetto alla vendita: per garantire il contenimento dei costi, nella pubblicazione dell'annuncio sarà sufficiente limitarsi ad una sommaria descrizione dei beni, rimettendo per il resto alla consultazione del sito internet predetto e della perizia da effettuarsi per via telematica o presso il delegato di cui vanno indicati i recapiti. Per maggiore economia si auspica che più delegati si coordinino nella fissazione delle date di vendita al fine di realizzare la pubblicità in contemporanea.

7.3. su giornali specializzati quali " Panorama Casa", " Ville e Casali"...solo qualora la tipologia dell'immobile richieda tale forma di pubblicità e previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni;

7.4. mediante manifesti murali nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di vendita e nel comune di Pistoia (salvo anche ulteriori, in funzione del valore del bene oggetto di esecuzione);

N.B. nell'avviso di vendita dovrà essere specificato che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c. e seguenti dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui;

8) ad indicare nell'avviso di vendita: - che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U., - se gli stessi debbano essere considerati liberi o occupati da eventuali conduttori e per quanto tempo; - la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e le notizie di cui agli artt. 46 del citato D.P.R. e 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni ex art.173 quater d.att. c.p.c.; - in caso di immobili urbanisticamente irregolari (circostanza che non impedisce la vendita forzata), l'avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del citato D.P.R. e 40, sesto comma della medesima legge 47 del 1985, specificando, in tal caso, gli oneri che lo stesso dovrà sostenere per l'operazione, quali risultano in perizia; - le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di

cancellazione con il decreto di trasferimento, che gravano sull'immobile oggetto di vendita; - la regolarità o irregolarità catastale del bene (che non impedisce la vendita forzata).

- 9) ad invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità, le amministrazioni dei giornali e dei periodici e dei gerenti i serviti Internet a rimettere le relative fatture (intestate al creditore procedente) allo studio del legale di esso creditore (che dovrà comunicare al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);
- 10) a comunicare, con una lettera raccomandata A.R., ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita, invitandoli ad intervenire all'asta ove loro interessi ed a comunicare, altresì, ai medesimi il termine di dieci giorni prima dell'incanto per depositare domande di assegnazione per il caso di asta deserta ex art.588 c.p.c. ;
- 11) a ricevere gli importi delle cauzioni di partecipazione all'asta e dei depositi per le spese di vendita, ai sensi dell'art. 571 e 580 c.p.c., che dovranno essere versati con distinti assegni circolari non trasferibili intestati al delegato;
- 12) alla effettuazione delle operazioni di cui agli artt. 572, 573 e 574 c.p.c.
- 13) all'effettuazione dell'incanto, in caso di mancanza di offerte nella vendita senza incanto o comunque in caso di mancata vendita.

N.B Le operazioni di cui ai punti 12) e 13) dovranno svolgersi presso lo studio del professionista in locali idonei, nel giorno, nell'ora e nel luogo di cui all'avviso, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998 n. 302: il professionista dovrà redigerne verbale ai sensi dei commi III e IV dell'art. 591-bis, e curarne la relativa registrazione qualora sia stato positivo l'esito della vendita. Qualora il delegato, per procedure o in situazioni particolari, voglia avvalersi dei locali del Tribunale, dovrà avanzarne richiesta al Giudice delle Esecuzioni, che individuerà il locale da porre a disposizione, in tempo utile perché sia possibile l'indicazione di tale luogo nell'avviso di vendita.

N.B.2 Il delegato dovrà comunicare in cancelleria il bando di vendita e copia dei verbali di vendita da cui si desuma l'esito della stessa in cancelleria ogni trimestre a partire dalla comunicazione della delega.

- 14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 e dell'art.163 disp. att. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice;
- 15) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell' art. 584 c.p.c. la gara prevista dall'art. 573 c.p.c. convocando innanzi a sé l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento di quinto, e comunicando l'avvenuta offerta e la data della gara ai legali dei creditori procedenti e degli intervenuti, gara alla quale potranno partecipare, previa prestazione della cauzione e del deposito per le spese della vendita, anche soggetti che non abbiano preso parte all'incanto originario. Alla convocazione con la specifica del bene, delle modalità della gara e della data di essa dovrà essere inoltre data la pubblicità di cui al punto 7);
- 16) a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
- 17) a depositare l'importo della cauzione e del saldo prezzo su un libretto di deposito bancario o su conto corrente aperti presso un Istituto bancario a scelta del delegato: la scelta della forma e del luogo del deposito dovrà effettuarsi nel rispetto dei principi di economia e redditività. Il libretto di deposito o il conto corrente

dovranno essere intestati al debitore e/o alla Procedura esecutiva e/o al Tribunale di Pistoia e su di essi potrà operare solo il delegato;

- 18) a depositare la somma relativa alle spese, che dovranno essere versate dall'aggiudicatario definitivo nella misura del 15%, calcolato rispetto al prezzo di aggiudicazione (ovvero del 20%, solo qualora ad essere venduto sia un terreno), su un libretto di deposito bancario intestato all'aggiudicatario;
- 19) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
- 20) a fissare ex art.591 c.p.c., nel caso di incanto deserto per mancanza di possibili offerenti, ovvero di esito negativo dello stesso un nuovo esperimento di vendita, prima senza incanto e successivamente con incanto, con riduzione del prezzo di un quarto ogni volta per i primi tre tentativi di vendita completi (il prezzo cioè per ciascuna volta deve essere uguale sia per l'esperimento senza incanto sia per quello con incanto) e del 5% per ciascuno dei tentativi successivi completi da compiersi fino alla vendita del bene;
- 21) a provvedere analogamente a nuovo incanto senza riduzione, nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587, non appena questo ufficio gli avrà restituito il fascicolo e nel caso in cui sia stato infruttuosamente esperito il subprocedimento di conversione;
- 22) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- 23) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508, il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;
- 24) ad autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507, l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Qualora vengano presentate il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le due determinazioni. Qualora invece non vengano presentate, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma II c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore a quanto indicato nell'art.506 comma 1 c.p.c. e, in caso di valore del bene superiore agli importi di cui all'art.506 cit., al prezzo di incanto andato deserto);
- 25) a predisporre, subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. Al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che esso professionista provvederà a richiedere, facendo menzione nel decreto della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

N.B. In calce al decreto di trasferimento, subito dopo l'elenco delle formalità di cui si ordina la cancellazione, il delegato dovrà aggiungere la dicitura " i creditori scritti non si oppongono alla cancellazione delle formalità iscritte o trascritte a loro favore".

- 26) qualora sia necessario compiere ulteriori attività tecniche, al fine di rendere possibile la predisposizione del decreto di trasferimento, ad avvalersi del professionista che ha redatto la perizia, dandone notizia immediatamente al Giudice delle Esecuzioni a cui dovrà essere specificata l'attività da compiere. In tal modo il professionista dovrà, altresì, operare nel caso di decesso dell'esecutato, verificatosi nelle more dell'emissione del decreto di trasferimento, per la predisposizione della denuncia di successione, che dovrà riguardare esclusivamente l'immobile oggetto di vendita.

N.B. Qualora il delegato apprenda della morte dell'esecutato prima della vendita dovrà comunicarlo immediatamente al Giudice dell'esecuzione e adoperarsi perché il tecnico indicato al punto 26) proceda alla predisposizione della denuncia di successione.

- 27) ad eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque entro 30 giorni (prorogabili solo in caso di comprovate ragioni indipendenti dalla volontà del professionista delegato) le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e 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;
- 28) a provvedere, ai sensi dell'art. 164, disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. In caso di vendita soggetta ad IVA autorizza espressamente il delegato a procedere in nome e per conto dell'esecutato al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato. Dispone, altresì, che il delegato, che si autorizza espressamente al riguardo, provveda inoltre ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.
- 29) a predisporre subito dopo avere provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e di pagamento dei relativi oneri, la notula relativa agli onorari e alle spese da porre a carico dell'aggiudicatario, che dovrà ricomprendere solo le voci relative alle attività strettamente commesse al trasferimento: la notula dovrà essere trasmessa senza ritardo al Giudice delle Esecuzioni per la tassazione allo scopo di accelerare i tempi di liberazione delle somme in quiescenza spettanti alla parte privata.
- 30) a predisporre, una volta concluse le operazioni di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, un rendiconto delle attività svolte e delle spese sostenute, e la notula delle spese e degli onorari da porre a carico della procedura ivi compresi gli onorari per la fase della distribuzione: i predetti atti dovranno essere inoltrati senza indugio al Giudice delle Esecuzioni per la tassazione, unitamente alle notule e alle precisazioni dei crediti dei creditori che partecipano alla distribuzione.

N.B. Perché ciò sia possibile, il delegato informando, con mera comunicazione via fax, i creditori della firma del decreto di trasferimento dovrà invitarli a depositare presso di sé le precisazioni dei crediti e le notule nel termine di 45 giorni dalla data della firma del decreto;

N.B. 2 In forza dell'accordo raggiunto, nelle procedure aventi ad oggetto beni venduti a prezzo inferiore o uguale a € 100.000 il delegato chiederà i suoi compensi nella misura della metà dei minimi di tariffa.

- 31) a predisporre e trasmettere al Giudice delle Esecuzioni, entro 120 giorni dalla data in cui è stato firmato il decreto di trasferimento, il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano: unitamente al progetto va prodotta una copia del libretto di deposito bancario ovvero un estratto del conto corrente da cui emerge la somma in giacenza da distribuire;

N.B. Nella redazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà: - riconoscere le spese in prededuzione solo al primo creditore pignorante e non anche ai creditori che abbiano proceduto a pignoramenti successivi, salvo che non abbiano compiuto atti d'impulso della procedura e limitatamente a tali atti; - gli interesse al tasso convenzionale solo se emerge chiaramente l'accordo negoziale sul punto; - le prelazioni di ogni altro tipo solo se siano prodotti i documenti a supporto che dovranno essere inoltrati a questo giudice.

- 32) a comunicare via fax ai creditori e con rituale notifica al debitore il progetto di distribuzione esaminato e valutato dal giudice unitamente al provvedimento del giudice che fissa l'udienza di discussione del progetto;
- 33) a provvedere, dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, al versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifici...) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze;
- 34) a rimettere, una volta concluse le operazioni di pagamento, il rendiconto delle stesse, l'originale delle quietanze, la copia degli assegni circolari, le ricevute dei bonifici o ogni altro documento da cui emerge il singolo pagamento effettuato, la copia del libretto di deposito ovvero l'estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati ed infine l'attestazione di chiusura del conto o del libretto.
- 35) a consentire, durante tutto il corso della procedura, l'intervento da parte dei legali del creditore procedente e degli intervenuti, anche ai fini di risolvere le eventuali difficoltà che dovessero sorgere e di cui si fa menzione nell'art. 591 ter c.p.c. e l'accesso da parte degli stessi legali al fascicolo: il delegato dovrà sempre e comunque rivolgendosi a questo ufficio nel caso che sorgessero comunque difficoltà o contestazioni di non pronta soluzione.
- 36) a procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli: il delegato non può di sua iniziativa o su richiesta dei creditori, rinviare o sospendere le attività prodromiche alla vendita ovvero le operazioni di vendita. Nel caso in cui apprenda che vi sono serie trattative volte alla composizione transattiva ovvero nel caso in cui i creditori non diano impulso alla procedura, il delegato dovrà informare il giudice immediatamente.

DETERMINA

in € 600,00 l'ammontare della somma che il creditore procedente, ai sensi del D.M. 913/99, dovrà anticipare al professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza al delegato;

DISPONE

che la presente delega debba intendersi attribuita senza termine finale e fino al completamento delle operazioni di vendita di tutti i beni sottoposti a vincolo pignoratorio nell'ambito della procedura esecutiva delegata: il delegato, tuttavia, dovrà compiere almeno due esperimenti completi di vendita all'anno e inoltrare a questo giudice semestralmente (a giugno e a dicembre) un rendiconto da cui risultino le procedure pendenti dinanzi a sé, lo stato delle stesse, i beni venduti e da vendere e la misura del prezzo raggiunta da quelli ancora in vendita.

PRECISA

che i termini previsti per le pubblicità si sospendono nel periodo feriale, mentre non si sospende il termine perentorio indicato per il pagamento del prezzo (si auspica che non siano effettuati esperimenti di vendita in cui il termine per il versamento del saldo prezzo cada nel mese di agosto).

Pistoia, 30.10.14

Il Giudice dell'Esecuzione
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
 dott.ssa Daniela GARUFI