



R.G.E. N. 19/2021

CRON. _____

TRIBUNALE DI CHIETI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI DELEGA AL PROFESSIONISTA E DI NOMINA DEL CUSTODE

Il Giudice dell'Esecuzione

- Letti gli atti di causa;
- visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;
- rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista, è prevista la nomina del custode, che consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.;
- considerato che il debitore ed i familiari che con lui convivono, non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma dell'art. 560 c.p.c., ogni decisione in ordine alla liberazione del compendio pignorato andrà presa all'esito del sopralluogo da parte del custode, sentite le indicazioni che dallo stesso verranno, o comunque nel caso di inadempimento da parte del debitore degli obblighi su di lui gravanti;
- ritenuto che non sembrano esservi esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;
- ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto del pignoramento e delle operazioni successive alla vendita, nonché alla nomina di custode del compendio pignorato;
- visti gli artt. 559 e segg., 567 e segg. e 591 bis c.p.c., come novellati dai D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/2015 e dal D.L. N. 59/16 conv. in L.N.119/16, nonché con le modifiche di cui alla L. N. 12/2019;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e nella relazione dell'esperto stimatore;

FISSA

quale prezzo base della vendita, quello indicato nella relazione di stima,

DELEGA

al compimento delle operazioni relative alla vendita, nonché alle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. ed a tutte quelle successive, il **PROFESSIONISTA** il dott./la dott. **Luigi Mezzanotte** nominandolo anche custode dei beni pignorati avvertendolo che, ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. ad opera della Legge N.12/2019, grava sullo stesso il





- 13) a dare atto nell'avviso di vendita che sono a carico dell'acquirente gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;
- 14) a richiedere la pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul **portale delle vendite pubbliche**, ai sensi dell'art. **161-quater disp. att. c.p.c.** e dell'art. **18-bis del D.P.R. 30.5.2002 n.115** (come modificato dall'art. 14 comma 1, lettera c e dall'art. 15 comma 1, del D.L. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n.132), a pena di **estinzione del procedimento** nel caso di omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, a norma dell'art. 631-bis c.p.c.; nonché provvedere all'inserzione dell'avviso di vendita sui siti internet(www.tribunalechieti.it) e (www.astalegale.net) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, ovvero quarantacinque prima della data per la vendita con incanto;
- 15) a disporre la pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita su quotidiani di informazione locale o nazionali, cartacei e non, **solo su disposizione del G.E.** e su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, ex art. 490 c.p.c.;
- 16) ad affidare l'esecuzione dei soli adempimenti pubblicitari relativi al portale delle vendite pubbliche alla Società **Astalegale.net S.p.A.**, che cura già gli adempimenti pubblicitari delle vendite del Tribunale di Chieti in qualità di commissionario;
- 17) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- 18) all'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 G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e competenze necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e di ciò il professionista ne dovrà fare indicazione nell'avviso di vendita;
- 19) a formare un'ipotesi di progetto di distribuzione, secondo le quote determinate in atti, che dovrà essere trasmesso al G.E. e depositato in cancelleria anche tenendo conto (e sollecitando in tal senso il G.E. a provvedere) della necessità di liquidare il compenso al CTU;
- 20) all'espletamento dell'udienza ex art. 596 c.p.c. per l'eventuale approvazione del progetto e salva l'immediata rimessione del fascicolo al G.E. in ipotesi di insorgenza di contestazioni;
- 21) alla predisposizione della minuta del decreto di trasferimento, dopo l'avvenuto versamento del prezzo con le modalità di cui agli artt. 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c.; minuta che dovrà essere trasmessa senza indugio al GE;
- 22) alla restituzione delle somme versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari, tramite bonifico bancario, al netto della marca da bollo di € 16,00 da annullarsi nelle forme di legge;
- 23) ad aprire, presso un istituto di credito avente agenzia/filiale nel territorio del circondario del Tribunale di Chieti, un conto corrente intestato a: "**Tribunale di Chieti – P.E.I. n.**", con delega al professionista per il compimento di tutte le operazioni inerenti la vendita e con l'abilitazione





all'operatività telematica;

- 24) a **comunicare tempestivamente, ex Circ. 23.10.2015 n. 0159552**, alla cancelleria l'avviso di vendita, i verbali d'asta ed ogni altro atto che consenta all'ufficio di provvedere in tempo reale all'aggiornamento del fascicolo telematico, anche al fine di consentire al GE di poter assistere alle udienze di vendita, senza altra previa comunicazione;
- 25) a compiere il numero massimo di vendite, nell'ambito del periodo concesso e senza alcuna soluzione di continuità tra le stesse;
- 26) a **redigere e depositare:**
- a) entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte;
 - b) con cadenza semestrale, un **rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte;
 - c) entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, come previsto dall'art. 16-bis comma 9- sexies del D.L. 18 ottobre 2012 n.179, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221;**
- 27) a dare attuazione al disposto di cui all'art. 41 TUB, ove ne sussistano i presupposti, fissando il termine per il pagamento che l'aggiudicatario effettuerà in favore della procedura con successivo immediato trasferimento in favore del beneficiario;
- 28) a procedere, senza oneri a carico dell'aggiudicatario o assegnatario o acquirente, alla liberazione dell'immobile, ex art. 560 c.p.c., senza tener conto delle formalità degli artt. 605 e segg. c.p.c., anche avvalendosi, se del caso, dell'ausilio della forza pubblica, giusta il combinato disposto di cui agli artt. 14 Ord. Giudiziario e 68, terzo comma c.p.c.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre il giorno antecedente la data fissata per l'asta**, esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Professionista Delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione.

DURATA DELLA GARA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.



La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all' ora che verrà tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi cinque minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

1) Come partecipare

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- b) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- c) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- d) in caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge;
- e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;





- g) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art 579 c.p.c.. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà **sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria**, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. **potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale**. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.
- c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:
- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. N. 32/15;
 - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad **un procuratore legale (avvocato)** sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

2) Versamento della cauzione

- a) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve provare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, oltre €16,00 per la marca da bollo di corredo alla domanda di partecipazione, mediante il versamento con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN ITxxxxxxxxxxxxxxxx), aperto presso l'Istituto di credito..... Tale adempimento deve intervenire in un tempo utile tale da consentire, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, il controllo dell'avvenuto accredito delle somme a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura.
- b) Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "**Nome Professionista Delegato e Data Asta**".

