



Tribunale Ordinario di Urbino

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

provvedimento del 04/11/2015 nel proc. iscritto al n. 79/2011 R.G.E.

Il giudice,

letta l'istanza con la quale si chiede la proroga del termine per lo svolgimento delle operazioni di vendita;

preso atto di quanto rappresentato con la medesima;

considerato che ai sensi dell'art. 23, comma 9, d.l. 83/2015 convertito in legge 132/2015 le disposizioni di maggior rilievo relative alla disciplina della vendita esecutiva si applicano "... anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Quando e' gia' stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita.”;

ritenuto che con l'espressione “nuova vendita”, disposta anche dal professionista delegato, il legislatore abbia inteso far riferimento ad un nuovo tentativo di vendita quando allo scadere del termine assegnato per il primo procedimento di vendita (secondo la previgente disciplina) i beni non siano stati venduti;

che, pertanto, al fine di agevolare il compito del professionista delegato sia opportuno indicare le nuove modalità operative generalmente contenute nelle ordinanze con le quali viene disposta la vendita e la delega delle relative operazioni;

P.T.M.

proroga il termine per lo svolgimento delle operazioni di vendita fissandolo in un anno dalla data del presente provvedimento;

indica le seguenti modalità operative:

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati sulla base della documentazione ipocatastale depositata dal creditore precedente, anche acquisendo, se del caso, 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.p.c.;



- alla determinazione del valore del compendio pignorato a norma dell'art. 568, primo comma, c.p.c., tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. ed, in particolare, a redigere l'avviso di vendita che contenga le seguenti indicazioni:
 - natura dell'immobile oggetto della vendita, Comune in cui si trova;
 - beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, dati catastali, tre almeno dei suoi confini;
 - la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima;
 - nome e recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
 - numero dei lotti;
 - prezzo base e offerta minima per ciascun lotto;
 - termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere presentate offerte d'acquisto;
 - le modalità dell'offerta (dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta) con lo specifico avviso che l'offerta (in bollo):
 - deve essere presentata entro le ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la gara;
 - deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, e nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta;
 - è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
 - deve essere depositata unitamente ad un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura Esecutiva n. 79/2011 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - deve essere depositata unitamente ad una fotocopia di un documento di identità dell'offerente;
 - deve contenere le complete generalità dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, la produzione (all'udienza) del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri



- conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
 - deve indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine inferiore a 120 giorni per il relativo pagamento;
 - deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - non è efficace se perviene oltre il termine fissato;
 - non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (offerta minima);
 - non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- modalità di prestazione della cauzione ed ammontare della stessa, luogo, data nel giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte ed ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti;
 - termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato;
 - che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione saranno compiute dal professionista delegato presso il suo studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del medesimo professionista delegato;
 - che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 - che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza 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;
 - che, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario;
 - menzione (senza indicazione delle parti) di eventuali trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di vendita che non siano suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- a redigere il verbale delle operazioni di vendita a norma dell'art. 591bis, comma quarto, c.p.c.;
 - alla deliberazione sull'offerta a norma degli artt. 572 e 573 c.p.c. tenendo presente che:



- se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo determinato nei termini sopra indicati in misura non superiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.;
- se sono presentate più offerte gli offerenti devono essere invitati ad una gara sull'offerta più alta;
- la gara si svolge con con aumenti minimi pari:
 - ad € 250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad € 5.000,00;
 - ad € 500,00 per immobili con prezzo base tra € 5.000,00 ed € 25.000,00;
 - ad € 750,00 per immobili con prezzo base tra € 25.001,00 ed € 50.000,00;
 - ad € 1.000,00 per immobili con prezzo base tra € 50.001,0 ed € 100.000,00;
 - ad € 1.500,00 per immobili con prezzo base tra € 100.001,00 ed € 150.000,00;
 - ad € 2.000,00 per immobili con prezzo base tra € 150.001,00 ed € 200.000,00;
 - ad € 2.500,00 per immobili con prezzo base tra € 200.001,00 ed € 350.000,00;
 - ad € 3.500,00 per immobili con prezzo base tra € 350.001,00 ed € 500.000,00;
 - ad € 5.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad € 500.000,00;
- la gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto degli aumenti minimi appena indicati);
- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- se il prezzo offerto, anche all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al valore dell'immobile determinato nei termini sopra indicati e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione;
- agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c. tenendo presente che la possibilità di pagamento rateale del prezzo non è prevista in via generale e deve essere oggetto di precisa disposizione nell'ordinanza di vendita e che qualora un'offerta sia preferita ad un'altra in ragione della maggiore brevità del termine di versamento del prezzo tale ultimo termine sarà fissato per il pagamento;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., 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, riferendone immediatamente a questo Giudice;
- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- a ricevere od autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario, il prima possibile e comunque entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare in favore della procedura;
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;



- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, secondo comma, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- ad autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588-589 c.p.c. e con atto avente contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati, previa fissazione agli altri creditori ed al debitore di un termine, non inferiore a 15 giorni, per far pervenire presso il suo studio eventuali osservazioni, fissando alla scadenza termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;
- a versare l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento di proprietà e del prezzo di aggiudicazione, su libretto di deposito nominativo, con l'indicazione sussidiaria della procedura esecutiva, ovvero su conto corrente accesi presso la filiale dell'istituto di credito che offra le migliori condizioni contrattuali oppure garantisca la più rapida esecuzione delle operazioni;
- a predisporre una bozza di decreto di trasferimento (che contenga eventualmente anche le prescrizioni di cui all'art. 585, comma 3, c.p.c.) da trasmettere, all'indirizzo mail comunicato da questo giudice, unitamente a:
 - una visura aggiornata, ad una data successiva a quella dell'aggiudicazione, dalla quale risultino ipoteche e pignoramenti;
 - una relazione sintetica che contenga l'indicazione schematica del valore di stima, del numero di tentativi di vendita, del numero e della misura dei ribassi di prezzo effettuati;
 - copia dell'ultimo avviso di vendita;
 - copia della nota di trascrizione del pignoramento;
 - se necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
 - l'attestazione di prestazione energetica se presente in atti;
- all'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.;
- ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- alla formazione del progetto di distribuzione ed al suo deposito (telematico) in Cancelleria, fissando ai creditori un termine non superiore a quindici giorni per il deposito delle note di precisazione del credito e delle note delle spese processuali sostenute, procedendo quindi all'inserimento nel progetto di distribuzione dei crediti come precisati e del valore medio di compenso e spese di cui al D.M. 55/2014;
- a depositare - a decorrere dal novantesimo giorno dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del provvedimento contenente le specifiche tecniche di cui all'articolo 16-bis, comma 9-septies, del D.L. 83/2015 - con modalità telematiche - nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia - entro



dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;

- ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari;
- ad eseguire, una volta dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, i pagamenti per gli importi indicati nel progetto, nonché le restituzioni agli aggiudicatari nel caso in cui residuino somme da restituire;
- a restituire, eseguiti i pagamenti, il fascicolo;
- a procedere senza indugio, entro il termine massimo di cui sopra, a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione, tenendo presente che ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c. "Il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile";
- a curare il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto o sul conto corrente di cui ai precedenti punti, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto;
- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a procedere ad una seconda vendita senza incanto determinando, il prezzo-base in misura inferiore almeno del 10% e non superiore al 25%, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
- a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto del presente provvedimento di delega;
- a procedere nei medesimi termini appena indicati in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto;
- in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita a trasmettere, affinché possano essere assunte le determinazioni di cui agli artt. 591 c.p.c. e 164 bis disp. att. c.p.c., a questo giudice gli atti, nonché una relazione sintetica relativa:
 - all'attività compiuta;
 - alle spese sostenute;
 - alla stima del compenso già maturato;
 - all'importo dei crediti azionati nella procedura;
 - previa consultazione con il custode, alle eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto dei beni o alla locazione dei medesimi;
 - alle probabilità di liquidazione dei beni;
 - al presumibile valore di realizzo;
 - alla stima dei costi necessari per la prosecuzione della procedura;
- a curare la pubblicità delle operazioni di vendita nei seguenti termini:



- inserimento - decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater delle disp. att. c.p.c. - sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" con le modalità indicate nell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e con le conseguenze indicate nell'art. 631 bis c.p.c. (con onere del professionista delegato della tempestiva comunicazione dell'omessa pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche);
- inserimento dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., unitamente alla copia della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nell'apposita sezione del sito internet www.tribunaleurbino.it, nonché sul sito internet www.astalegale.net almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- inserimento del medesimo avviso nel periodico "newspaper aste" edito da astalegale.net s.p.a. almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- affissione dell'avviso all'albo del Tribunale di Urbino;
- affissione nei pressi degli immobili oggetto della vendita di un "cartello vendesi" (nel caso non sia stato nominato custode l'IVG);
- omettendo sempre le generalità dei debitori;

DISPONE

- che, qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiaro ai sensi del d. lgs. 385/93 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, d. lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di gg. 60 dall'aggiudicazione, la parte la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario dell'Istituto per capitale, accessori e spese;

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.

Urbino, 04/11/2015

Il Giudice
dott. Egidio de Leone

