

**TRIBUNALE DI CHIETI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ORDINANZA DI DELEGA AL PROFESSIONISTA E DI NOMINA DEL  
CUSTODE**

**Il Giudice dell'Esecuzione**

- visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare;
- 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 ogni decisione in ordine alla liberazione del compendio pignorato andrà presa all'esito del sopralluogo da parte del custode e sentite le indicazioni che dallo stesso verranno, o comunque nel caso di inadempimento da parte del debitore agli obblighi su di lui gravanti, per cui il debitore deve allo stato ritenersi autorizzato ad occupare, fino all'aggiudicazione, l'immobile pignorato;
- 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;

**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 ed a tutte quelle successive, il **PROFESSIONISTA** Silverio Salvatore, nominandolo anche custode dei beni pignorati;

**DISPONE**



che il professionista delegato e custode provveda, ai sensi dell'art. 591 bis, come modificato 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:

- 1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, c.p.c. tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto estimatore nominato dal G.E. ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma, delle disp. di att. del c.p.c.; avendo cura di indicare nell'avviso di vendita che l'offerta minima potrà essere inferiore di un quarto del prezzo base;
- 2) al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità previste dall'art. 570 c.p.c. e ove occorrenti dall'art. 576 c.p.c., in particolare alla predisposizione dell'avviso di vendita, da notificarsi a cura del professionista delegato alle parti. Nell'avviso dovrà specificarsi che tutte le attività della vendita che, a norma degli artt. 571 e segg., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E., dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui;
- 3) all'esecuzione della vendita **senza incanto** con le modalità previste dal novellato art. 571 c.p.c.; con la precisazione che il professionista potrà procedere alla vendita con incanto **SOLO nel caso in cui abbia ritenuto che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore di oltre la metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. ovvero di quello ribassato nel caso in cui siano state effettuate ulteriori vendite. Il delegato a tal fine dovrà adeguatamente motivare sul punto;**
- 4) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- 5) in ordine all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591 c.p.c.;
- 6) alla fissazione di ulteriori vendite, a norma dell' art. 587 c.p.c.; dando tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui agli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
- 7) a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del fondo spese da parte degli onerati, tenuto conto del contenuto del disposto di cui all'art. 5 D.M. N.313/99, anche successivamente all'entrata in vigore del D.M. N.227/15;
- 8) a ricevere una cauzione pari al 10% del prezzo offerto e un deposito fino al 20% del prezzo offerto, quale somma corrispondente all'ammontare approssimativo delle spese relative al trasferimento degli immobili, da versarsi con distinti assegni circolari intestati al professionista delegato, che ne dovrà fare indicazione nell'avviso di vendita;
- 9) ad indicare nell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., la destinazione urbanistica dei terreni, ove ricompresi tra i beni pignorati, come risultante dal relativo certificato, nonché in caso di fabbricati che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. 47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/85) potrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/85;
- 10) 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;



- 11) 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](http://www.tribunalechieti.it)) e ([www.astalegale.net](http://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;
- 12) 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.;
- 13) ad affidare l'esecuzione degli 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;
- 14) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) all'espletamento dell'udienza ex art. 596 cpc per l'eventuale approvazione del progetto e salva l'immediata rimessione del fascicolo al G.E. in ipotesi di insorgenza di contestazioni;
- 18) 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;
- 19) alla restituzione delle somme versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari nelle mani del depositante e con le modalità indicate nell'art. 591 bis c.p.c.;
- 20) a versare prontamente presso azienda di credito avente agenzia/sede/filiale nel territorio del circondario del Tribunale di Chieti, l'importo della cauzione, delle spese di trasferimento degli immobili e del prezzo di aggiudicazione, su due distinti libretti di deposito (uno per fondo spese e l'altro per cauzione più prezzo) intestati a: "**Tribunale di Chieti – P.E.I. n. .... fondo spese**", "**Tribunale di Chieti – P.E.I. n. .... per**



*cauzione+prezzo*”, con delega al professionista delegato;

- 21) 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;
- 22) a compiere il numero massimo di vendite, nell'ambito del periodo concesso e senza alcuna soluzione di continuità tra le stesse;
- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) 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, giusto il combinato disposto di cui agli artt. 14 Ord. Giudiziario e 68, terzo comma c.p.c.;

#### DISPONE

altresì che:

- a cura del professionista delegato, venga formato apposito sottofascicolo (recante in copertina l'indicazione *“sottofascicolo relativo a delega ex art. 591-bis c.p.c.”*, il numero di procedura ed il nome del professionista delegato), da conservarsi in cancelleria, nel quale saranno inseriti i seguenti documenti/atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti e comproprietari, interventi di altri creditori, documentazione ipocatastale o certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c.; relazione depositata dall'esperto stimatore (anche su supporto informatico);
- a conclusione di tutte le operazioni delegate, **5 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E. per l'adozione dei provvedimenti conclusivi della procedura esecutiva, dopo il deposito da parte del delegato del progetto di distribuzione approvato**, vengano depositati tutti i giustificativi cartacei in originale delle singole pubblicità eseguite, delle relative spese nonché di tutta l'attività eseguita, mediante nota di deposito inviata telematicamente, prima della consegna dei documenti in cancelleria;

#### DISPONE

che il professionista dovrà provvedere alle operazioni delegate nel termine di mesi 24 dalla ricezione del fascicolo, salvo eventuali proroghe, da richiedere entro 20 giorni



prima della scadenza della delega;

#### AVVISA

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra, verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico

#### DETERMINA

in € 1.200,00 la somma che le parti creditrici in solido dovranno anticipare al professionista per le spese vive relative alle pubblicità di ogni vendita, entro quindici giorni dalla richiesta, e dispone che il professionista delegato informi tempestivamente il Giudice del mancato versamento nel termine. Il mancato versamento senza giustificato motivo, sarà valutato ex art. 116 c.p.c. anche in prospettiva estintiva ex art. 630 c.p.c..

Le somme anticipate al professionista per le spese vive relative alle pubblicità di ogni vendita, dovranno essere prontamente versate presso azienda di credito avente agenzia/sede/filiale nel territorio del circondario del Tribunale di Chieti, su un libretto di deposito intestato al "*Tribunale di Chieti – P.E.I. n. .... spese vive*" con delega al professionista delegato.

**MANDA ALLA CANCELLERIA PER L'IMMEDIATA COMUNICAZIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA AL PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE ED ALLE PARTI.**

Chieti, 2/2/18

Il Giudice dell'Esecuzione

Alberto Iachini Bellisarii

