

17.11.2015



RG 7160/2004

## TRIBUNALE DI NOLA

### PRIMA SEZIONE CIVILE

#### ISTRUZIONI GENERALI AI PROFESSIONISTI DELEGATI

OGGETTO: D.L. N. 83 DEL 2015, CONVERTITO CON L. N. 132 DEL 2015

#### Il Giudice

preso atto dell'entrata in vigore del D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015;  
rilevato che il sopra citato D.L. ha modificato la disciplina del procedimento di vendita nelle procedure espropriative immobiliari (le cui norme sono applicabili anche alle vendite nei giudizi di divisione);  
considerato che, ai sensi dell'art. 23, comma 9, del sopra citato D.L., come novellato per effetto della legge n. 132 del 2015, le disposizioni concernenti il procedimento di vendita si applicano anche alle nuove vendite da disporsi a cura del professionista delegato nelle procedure già pendenti;  
ritenuto di fornire ai custodi e professionisti delegati alcune indicazioni generali sulle modalità di fissazione delle nuove vendite nelle procedure già pendenti;  
preso atto della comunicazione del professionista delegato dott. Notario Vittorio Folinea il quale per pensionamento non può più svolgere l'incarico assegnatogli

#### P.Q.M.

A PARZIALE MODIFICA DELLA DELEGA GIÀ EMESSA NELLA PROCEDURA IN EPIGRAFE INDICATA NOMINA IN SOSTITUZIONE DEL NOTAIO VITTORIO FOLINEA IL NOTAIO SILVANA FABBROCINI CON STUDIO IN NAPOLI VIA DUOMO 348 TELEFONO 0815205005

#### DISPONE

che il professionista delegato provveda all'esperimento delle nuove vendite secondo le modalità di seguito indicate, **ferme ed impregiudicate le disposizioni non modificate dalla presente ordinanza.**

#### 1. Ambito di applicazione.

Le presenti istruzioni si applicano alle nuove vendite da disporsi ed eseguirsi a cura del professionista delegato successivamente all'entrata in vigore della legge n. 132, del 2015 (21.08.2015).

In particolare:

- qualora alla data del 21.08.2015 il professionista non abbia ancora emesso il PRIMO AVVISO DI VENDITA *ex art. 591 bis c.p.c.*, l'avviso di vendita da emettersi dovrà essere redatto direttamente in conformità alle prescrizioni di seguito indicate;

- qualora alla data del 21.08.2015 il professionista delegato abbia già emesso un AVVISO DI VENDITA *ex art. 591 bis c.p.c.* (che sia stato redatto in conformità alla disciplina previgente):

la vendita già disposta sarà eseguita in conformità all'avviso già emesso;

le presenti istruzioni saranno applicabili alle eventuali vendite successive.

## **2. Pubblicità delle operazioni di vendita.**

Il professionista delegato deve eseguire la pubblicità in conformità alle prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita già emessa, con la precisazione che, quando risulterà operante il Portale del Ministero della Giustizia di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. (e art. 161 *quater* disp.att.c.p.c.), l'avviso non dovrà più essere affisso per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale, ma inserito nel Portale.

## **3. Vendita senza incanto.**

3.1. Il professionista delegato deve indicare nell'avviso di vendita separatamente il VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e l'OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del valore d'asta).

L'OFFERTA MINIMA deve sempre essere indicata numericamente e non in termini di mera percentuale rispetto al valore d'asta.

L'indicazione separata del VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e dell'OFFERTA MINIMA deve essere contenuta anche nell'avviso oggetto di pubblicazione sul sito internet e sul quotidiano indicati nell'ordinanza di vendita.

3.2. Il professionista delegato deve fissare il nuovo tentativo di vendita come segue:

3.2.1. nel caso in cui il primo tentativo di vendita da eseguirsi in conformità alla disciplina del D.L. n. 83 del 2015 costituisca il PRIMO tentativo di vendita, il professionista delegato deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al valore determinato dall'esperto stimatore *ex art. 568 c.p.c.* ed eventualmente indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base d'asta;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

3.2.2. Nel caso in cui il primo tentativo di vendita da eseguirsi in conformità alla disciplina del D.L. n. 83 del 2015 costituisca il SECONDO (od ULTERIORE) tentativo di vendita, il professionista delegato deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al prezzo base d'asta dell'ultimo tentativo di vendita eseguito in conformità alla disciplina previgente;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

3.2.3. Per i tentativi di vendita successivi al primo eseguito in conformità alla disciplina del D.L. n. 83 del 2015, il professionista delegato – nell'eseguire i ribassi autorizzati dall'ordinanza di vendita e nei limiti di quanto previsto dall'ordinanza medesima – deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al valore d'asta dell'ultimo tentativo di vendita con la riduzione di un quarto;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

3.3. Il professionista delegato deve redigere il nuovo avviso di vendita in conformità alle seguenti prescrizioni:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara *ex art.* 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

#### **4. Vendita con incanto.**

Il professionista delegato deve eseguire le nuove vendite esclusivamente con il sistema senza incanto.

Il professionista delegato non deve procedere alla fissazione ed allo svolgimento delle nuove vendite con le modalità dell'incanto.

#### **5. Istanze di assegnazione.**

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato deve procedere come segue.

5.1. Il professionista delegato non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per MANCANZA TOTALE di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'UNICA offerta sia stata di importo INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento).

5.2. In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato deve procedere come segue:

- a) assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

- b) determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;

- c) assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- d) trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*;

- e) in caso di mancato deposito della nota di precisazione del credito nel termine assegnato o di mancato versamento del conguaglio eventualmente dovuto, trasmettere gli atti al giudice per le determinazioni consequenziali.

## **6. Pubblicità delle istruzioni.**

Al momento della prima nuova fissazione delle vendite in conformità alle presenti istruzioni, il professionista delegato deve richiamare nell'avviso di vendita le presenti istruzioni.

Restano ferme le altre disposizioni contenute nelle deleghe già conferite

RINVIA LA CAUSA ALL'UDIENZA DEL 18-02-16  
Si comunichi a cura della Cancelleria al professionista delegato.

Nola 17-11-2015

Il Giudice dott. Giovanni Tedesco

