

TRIBUNALE DI CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice,
letti gli atti della procedura nr. 79/16 ;

Ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni;
Visti gli artt. 559 e 591 bis c.p.c. **come modificato dal DL nr. 83/15 conv. In l.nr. 132;**
DELEGA

Il compimento delle operazioni di vendita a BUCCI ANNA LISA

NOMINA custode CONSALVI PAOLO (che relazionerà semestralmente al delegato)
DISPONE

che il professionista delegato provveda:

tenuto conto ex art. 503 cpc, per come modificato ex art. 19 DL nr. 132/14 conv. In l.nr. 162/14 e dichiarato applicabile anche ai giudizi pendenti ex art. 23, 11° co. DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132, che non appare probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 cpc (COME ACCERTATO DAL CTU E SOSTANZIALMENTE NON COMPRESO DA CHI E' COMPARSO PER CONTO DELL'ESECUTATO),

- a) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 cpc, **come modificato ex DL nr. 83/15**, sulla base della relazione di stima redatta dall'esperto in atti e delle eventuali note depositate dalle parti ex art. 173 bis, 4° comma, disp. att. Cpc ;
ritenuto che, in risposta ai numerosi ed analitici quesiti già inizialmente formulati dal perito, la valutazione del bene sostanzialmente corrisponda al criterio dettato dal disposto di cui all'art. 568 cpc come riformato ex DL nr. 83/15 e preso atto che l'esecutato sul punto nulla ha tempestivamente opposto o dedotto;
evidenziato peraltro che il prezzo base fissato con riferimento alla stima effettuata dal ctu rappresenta un semplice dato indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cass. 2474/15, 8304/08 e 9908/98 in fatti specie in cui veniva lamentato la mancata corrispondenza al valore di mercato);
- b) al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569 cpc **come modificato ex DL nr. 83/15 NONCHE' DALL'ART. 4 DL NR. 59/16 conv. In l.nr. 119/16**
- c) alla predisposizione dell'avviso di vendita di cui agli artt. 570 e 576 cpc 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 seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, 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;
- d) nell'avviso di vendita dovrà essere indicato che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/1985) dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e inoltre 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 Legge 47/85. Nell'avviso si darà atto che sono a carico dell'acquirente gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica ove non sussistente. Inoltre il professionista delegato dovrà indicare, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. cpc. la destinazione urbanistica del terreno, ove ricompreso tra i beni, risultante dal relativo certificato;

- e) alla esecuzione della vendita senza incanto con le modalità previste dall'art. 571 cpc **come modificato ex DL nr. 83/15**;
- f) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 cpc e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 cpc, **come tutti modificati ex DL nr. 83/15**;
- g) in ordine all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 cpc;
- h) alla fissazione di ulteriori vendite, a norma dell' art. 587 cpc;
- i) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui agli artt. 587 cpc e 176 e 177 d.a. cpc.
- j) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del fondo spese da parte degli onerati, tenuto conto del contenuto del disposto di cui all'art. 5 DM nr. 313/99, anche successivamente all'entrata in vigore del DM nr. 227/15;
- k) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc;
- l) 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, così come dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;
- m) a richiedere la pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 cpc con l'affissione dell'avviso di vendita nell'Albo del Tribunale oltre manifesti a stampa da affiggersi nel Comune di Chieti e nel Comune ove è sito l'immobile se diverso, nonché inserzione del bando di vendita per estratto sul quotidiani locali -cartacei e non- e su siti Internet autorizzati (con scelta improntata al criterio della economicità), almeno (45) quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto ovvero (45) quarantacinque prima della data per la vendita con incanto;
- n) alla 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;
- o) all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie indicate nel decreto di trasferimento pronunciato dal giudice. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e competenze necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e nell'avviso di vendita ne dovrà essere fatta menzione;
- p) a formare un'ipotesi di progetto di distribuzione secondo le quote determinate in atti, che dovrà **essere trasmesso a questo giudice e depositato in cancelleria ANCHE TENENDO CONTO (E SOLLECITANDO IN TAL SENSO QUESTO GE A PROVVEDERE) DELLA NECESSITA' DI LIQUIDARE IL COMPENSO AL CTU ;**
- q) all'espletamento dell'udienza ex art. 596 cpc per l'eventuale approvazione del progetto a e salva l'immediata rimessione del fascicolo allo scrivente in ipotesi di insorgenza di contestazioni.
- r) alla predisposizione del decreto di trasferimento con le modalità di cui all'art. 591 bis cpc, che dovrà essere trasmesso a questo giudice;
- s) alla restituzione delle somme versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari nelle mani del depositante e con le modalità indicate nell'art. 591 bis cpc;
- t) a versare presso azienda di credito avente agenzia/sede/filiale nel territorio del circondario l'importo della cauzione, delle spese di trasferimento degli immobili e del prezzo di



aggiudicazione, su due libretti separati (uno per fondo spese e l'altro per cauzione+prezzo) di deposito intestati al Tribunale con delega al professionista delegato;

- u) a comunicare tempestivamente alla cancelleria luogo, data ed orario delle operazioni di vendita, anche al fine di consentire allo scrivente di eventualmente assistervi, senza altra previa comunicazione;
- v) a depositare con sollecitudine presso la cancelleria avvisi di vendita, verbali d'asta ed ogni altro atto che consenta all'Ufficio di provvedere tempestivamente all'aggiornamento del fascicolo d'ufficio ex Circ. 23.10.2015 nr. 0159552;
- w) a compiere il numero massimo di vendite, nell'ambito del periodo concesso e senza alcuna soluzione di continuità tra le stesse, non giustificata solo dal compimento delle operazioni propedeutiche e di pubblicità;
- x) a relazionare semestralmente sullo stato della procedura e sul puntuale rispetto della presente ordinanza;
- y) eventualmente 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;

Il professionista dovrà procedere a tutte le operazioni delegategli, **esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per disposizione del giudice, ovvero di ritardarne la fissazione**, a decorrere dal secondo giorno non festivo successivo alla comunicazione della presente ordinanza e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto bancario sopra indicato, 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.

DISPONE

altresì che a cura della CANCELLERIA o 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), nel quale saranno inseriti in originale la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. e la relazione depositata dall'esperto stimatore (anche su supporto informatico). Tale fascicolo verrà trasmesso al professionista delegato.

Il professionista dovrà provvedere alle operazioni delegate nel termine di **mesi 18** dalla ricezione del fascicolo, salvo eventuali proroghe.

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 cpc anche in prospettiva estintiva ex art. 630 cpc

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

Chieti, 7.2.2017

IL GIUDICE
Federico Ria

