



TRIBUNALE DI CHIETI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CIRCOLARE

DIRETTIVE PER LE OPERAZIONI DELEGATE EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione

Letta la riforma introdotta in materia di esecuzioni immobiliari con il D.L. 27/06/2015 N.83 convertito con modificazioni in Legge 06/08/2015 N.132;

Visto che in sede di conversione il Legislatore ha ritenuto di precisare, intervenendo sul disposto di cui all'art. 23, commi 9 e 10 del D.L. N.83/2015, che tali nuove disposizioni trovino applicazione quando il Giudice dell'Esecuzione o il Professionista Delegato dispone una nuova vendita;

Ritenuto quindi che per le vendite che i Professionisti Delegati si accingeranno a fissare, indipendentemente dal tempo in cui le procedure sono state introdotte e dalle deleghe ricevute, gli stessi, salvo diverse istruzioni impartire dal G.E., dovranno seguire le prescrizioni contenute nella nuova ordinanza di delega, che si allega alla presente;

P.Q.M.

DISPONE

che i delegati dovranno attenersi per tutte le vendite **disposte dopo il 10 aprile 2018** alle prescrizioni contenute nella nuova ordinanza, provvedendo a comunicare anche a mezzo p.e.c. il presente provvedimento e l'allegata ordinanza di vendita a tutte le parti in ogni singola procedura, depositando in Cancelleria in via telematica la prova della comunicazione.

SI COMUNICHI A CURA DELLA CANCELLERIA A TUTTI I PROFESSIONISTI GIA' DELEGATI
Chieti, l. 20.04.18

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
D.ssa Clara CRONENSE

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Marcello COZZOLINO

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA DEL
TRIBUNALE DI CHIETI
Chieti li 20 APR. 2018



Il Direttore Amministrativo
D.ssa Clara CRONENSE



TRIBUNALE DI CHIETI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. _____

CRON. _____

ORDINANZA DI DELEGA AL PROFESSIONISTA E DI NOMINA DEL CUSTODE

Il Giudice dell'Esecuzione

- 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 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 i debitori devono allo stato ritenersi autorizzati 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

- 1) che la vendita abbia luogo senza incanto ex art. 570 c.p.c. con **modalità telematica ASINCRONA (art. 24 D.M. Giustizia n.32/2015)**;
- 2) che le vendite sia tenuta dal Professionista Delegato sulla piattaforma www.spazioaste.it messa disposizione dalla società Astalegale.net spa,
- 3) che le offerte con le relative cauzioni siano depositate **entro e non oltre il giorno antecedente la data fissata per l'asta** con le modalità per l'offerta telematica;
- 4) 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**;
- 5) 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;
- 6) all'esecuzione della vendita **senza incanto** con le modalità previste dal novellato art. 571 c.p.c.
 - 7) 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.;
 - 8) in ordine all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591 c.p.c.;
 - 9) 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.;
 - 10) 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;
 - 11) 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
 - 12) 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;
 - 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 al 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 comunicata 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.

2) Versamento della cauzione

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo di corredo alla domanda di partecipazione. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, **con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente dell'asta** sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN l'xxxxxxxxxxxxxxxx), aperto presso
- b) Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "**Nome Professionista Delegato e Data Asta**".
- c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

3) Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

4) Gara



La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

5) Aggiudicazione

- a) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.
- b) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci 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. (ex art 572 c.p.c.).
- c) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- d) Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
- e) Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- f) Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- g) Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 90 giorni.

6) Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più il **15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese** di registrazione.
- c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.
- d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.
- e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.



f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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 che sarà 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 e del 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, 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;
- 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**.

DETERMINA

in € **1.000,00** la somma che le parti creditrici in solido dovranno versare sul c/c aperto a nome della procedura, 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.

AVVISA

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

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

Chieti, l. 20.04.18

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. **Marcello COZZOLINO**