

N° 607/2015
OP/14/2015

M. 58 / Rg. Deer.

Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ragusa

Al Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti di Ragusa

con preghiera di massima diffusione

Ai professionisti di cui all'elenco *ex art. 179 - ter* disp. att. c.p.c. già delegati per le operazioni di vendita

TRIBUNALE DI RAGUSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Presidente del Tribunale,

preso atto della riforma introdotta in materia di esecuzioni immobiliari con D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni, nella Legge n. 132/2015;

rilevato che, secondo il regime transitorio dettato dall'art. 23 della legge di conversione, le novità di cui all'art. 13 che riguardano la vendita forzata si applicano alle procedure iniziate dopo l'entrata in vigore della legge n. 132/2015 e cioè dopo il 20/8/2015 ed anche a tutte le procedure esecutive pendenti a tale data, se viene disposta una nuova vendita;

ritenuto conseguentemente, per tutte le procedure esecutive già in delega, che alle sole vendite già fissate (senza incanto e con incanto) per le quali i professionisti delegati abbiano ormai pubblicato l'avviso di vendita, si applicheranno le previgenti modalità, dettate nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita, **mentre dalla vendita successiva i professionisti delegati dovranno applicare le nuove norme**, anche se la delega non è scaduta e quindi non sia da rinnovare;

ritenuto, pertanto, che le ordinanze di vendita già emesse devono tutte intendersi modificate con il presente provvedimento secondo il decreto integrativo del Giudice dell'Esecuzione quivi allegato;

rilevato che, in caso di fissazione di nuove vendite, i relativi avvisi d'asta con cui viene fissata e resa pubblica la vendita dovranno prevedere esclusivamente vendite senza incanto e indicare in modo chiaro il prezzo a base d'asta, l'offerta minima per la partecipazione all'asta, con esclusione di ogni possibilità di rateazione del prezzo di aggiudicazione, secondo il decreto integrativo del Giudice dell'Esecuzione quivi allegato;

ritenuto necessario che i professionisti con delega in corso provvedano a comunicare alle parti e al debitore le nuove condizioni di vendita allegate alla presente e che successivamente depositino tali condizioni nel fascicolo telematico;

ritenuto che essi possano comunicare ai creditori le nuove condizioni di vendita unitamente all'avviso di vendita, mentre la comunicazione al debitore, se costituito, sarà effettuata al suo difensore e se non costituito, al debitore personalmente;

P.T.M.

dispone come in parte motiva.

LA PRESENTE CIRCOLARE SI APPLICA A TUTTE LE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI ASSEGNATE ALLA DOTT.SSA LAURA PASTACALDI.

Allegato: decreto integrativo dell'ordinanza che ha disposto la vendita del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Pastacaldi.

Ragusa, 9.11.2015.

Il Presidente del Tribunale
dott. Giuseppe Tamburini

DECRETO INTEGRATIVO DELL'ORDINANZA CHE HA DISPOSTO LA VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA PASTACALDI

Vista l'ordinanza che ha disposto la vendita;

Visto il D.L. n. 83/2015, convertito in L. 132/2015;

ritenuto che non vada disposta la pubblicazione dell'avviso di vendita su un quotidiano, non essendovi stata istanza in tal senso del creditore procedente o di un creditore intervenuto e non ravvisandosene motivi di opportunità;

ritenuto che vada disposta la sola vendita senza incanto, non essendovi elementi per considerare probabile che la vendita all'incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà;

DISPONE

modificando l'ordinanza che ha disposto la vendita, che quest'ultima abbia luogo secondo le seguenti

CONDIZIONI

- il professionista delegato relaziona a questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati nel limite del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, alla stregua delle risultanze dell'esperto e sulla base della documentazione in atti e provvede ad informare il G.E. qualora i beni risultino di proprietà, solo o anche in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento; se la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. sia incompleta o inidonea; se sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. nonché quello previsto dall'art. 569 ultimo comma c.p.c. ad un creditore iscritto non intervenuto o quello *ex* art. 599 c.p.c. nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota; se il debitore è in comunione legale dei beni ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- la vendita sarà effettuata senza incanto;
- il professionista segnala al G.E. l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti, qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale fra più cespiti; segnala inoltre al G.E. quei beni che non ritiene appetibili sul mercato, relazionandone le ragioni;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. redigendo l'avviso di vendita secondo le norme del codice e lo comunica ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
- nell'avviso, omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date e l'ora, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui *infra*;
- il professionista delegato, nel redigere l'avviso, specifica che la presentazione delle offerte di acquisto, nonché l'esame delle stesse, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato;

- il professionista delegato fissa il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto – che deve essere non inferiore a novanta (90) giorni dalla accettazione dell'incarico e non superiore a centoventi (120) giorni;
- il professionista delegato esamina le offerte il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione, all'orario e nel luogo fissato nell'avviso;
- il professionista provvede all'assegnazione del bene al creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588 e seguenti c.p.c. se la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte o in caso di unica offerta inferiore al prezzo a base di vendita o nel caso in cui, all'esito della gara tra più offerenti, l'offerta più alta sia comunque inferiore al prezzo a base di vendita; a tal fine l'istanza di assegnazione deve essere depositata in cancelleria per via telematica e deve anche essere trasmessa al professionista delegato a cura del creditore istante;

L'avviso di vendita deve precisare che:

- l'offerta presentata è irrevocabile; l'offerta è ammissibile se è pari al prezzo a base di vendita ovvero inferiore ad esso non oltre un quarto (1/4);
- l'offerta inferiore al prezzo base non garantisce l'automatica aggiudicazione del bene anche se non vi sono altri offerenti, poiché il Giudice dell'Esecuzione dovrà prima valutare se ritiene probabile ottenere un prezzo migliore con una nuova vendita; inoltre, se vi è istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., quest'ultima prevale sull'offerta inferiore al prezzo base;
- l'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa entro le ore stabilite ed a partire dalla data stabilita dal professionista delegato sino al giorno precedente la data della vendita;
- nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;
- per l'offerta d'acquisto l'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione dei seguenti dati:
 - o il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - o il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (dati catastali e indirizzo);
 - o il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore per oltre un quarto (1/4) al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - o il tempo e modo del pagamento, che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve – circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
 - o l'espressa attestazione di avere preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta;
 - o copia di valido documento di identità dell'offerente;

- o dovrà essere allegato, e inserito nella busta con l'offerta, un assegno circolare intestato alla procedura di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia della offerta. In caso di aggiudicazione all'offerente e di mancato versamento del saldo prezzo, l'assegno sarà incamerato dalla procedura;
 - = la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 - = la vendita è a corpo e non a misura; **eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo;**
 - = **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, così come oneri di qualunque genere, -compresi, a titolo esemplificativo, gli oneri urbanistici derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno non precedente non pagate dal debitore -, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, anche se occulti o non considerati in perizia; la valutazione del valore del bene e la determinazione del prezzo base, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tengono già conto dell'assenza di garanzia per vizi;
 - = l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, tali formalità saranno cancellate a cura della procedura;
 - = se occupato dal debitore ovvero da terzi privi di titolo o con titolo non opponibile alla procedura esecutiva, la liberazione dell'immobile sarà curata dal custode con spese a carico della procedura;
 - = ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- gli avvisi di vendita di cui agli artt. 570 e 576 c.p.c., l'invito ai creditori, a seguito della vendita, a depositare le note di precisazione del credito e le note spese con i giustificativi e in generale ogni atto del delegato da svolgersi in contraddittorio delle parti devono essere notificati, a cura del delegato, alle parti e ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.; le notificazioni non sono necessarie nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione, come previsto dall'art. 176 c.p.c.;
 - all'esterno della busta sono annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
 - il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte;
 - il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c..
 - il professionista delegato deposita nel fascicolo telematico copia dei verbali della vendita dopo ogni tentativo e attestazione della pubblicità effettuata.

Si precisa, in relazione alla vendita senza incanto, che:

1. **la deliberazione sull'offerta avviene anche se l'offerente non è presente;**

2. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;
3. se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, e sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., assegnerà il bene al prezzo a base d'asta al creditore istante;
4. se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, e non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il delegato valuterà se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; se la valutazione è positiva, trasmetterà immediatamente gli atti al G.E. precisando le circostanze utili a tale fine, affinché il giudice detti le condizioni della nuova vendita. Se la valutazione è negativa, il professionista delegato aggiudicherà il bene all'unico offerente;
5. in caso di pluralità di offerte il professionista delegato invita gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente;

nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere fatta nel termine di sessanta (60) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore: ad € 1.000,00 per gli immobili valutati sino a € 50.000,00; ad € 3.000,00 per immobili di valore superiore a € 50.000 e sino a € 200.000,00; ad € 5.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 200.000,00 e sino a € 500.000,00; ad € 10.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 500.000,0. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Tuttavia se la migliore offerta, all'esito della gara, è inferiore al prezzo posto a base di vendita, se è stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta;
- (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
- (3) Tuttavia se la migliore offerta è inferiore al prezzo a base di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il professionista delegato assegnerà il bene al creditore istante.

- il professionista delegato redige verbale delle operazioni di vendita, indicando il tempo e il luogo della vendita, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto solo dal professionista delegato e trasmesso in copia al G.E.;

- L'aggiudicatario deve versare il saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, comunque non superiore a centoventi giorni; inoltre, poiché sono a carico dell'aggiudicatario le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e per le eventuali imposte, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo destinato a tali spese, calcolato in via forfettaria nel 20% del prezzo di aggiudicazione. Il professionista delegato versa la somma su un conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice appositamente acceso presso un istituto di credito da lui selezionato e segnalato al G.E..
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate; a tal fine il professionista delegato comunicherà prontamente al giudice il mancato versamento.
- Il professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita e provvede al deposito in via telematica dei verbali e degli atti riguardanti la pubblicità espletata;
- Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze di cui all'art. 572 comma 3 c.p.c., il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, fissa nuovo tentativo di vendita senza incanto, da tenersi non prima di sessanta giorni e non oltre novanta giorni dall'ultima vendita (in modo da provvedere alla pubblicità) ad un prezzo inferiore del 25% a quello precedente, per le prime tre vendite, e ad un prezzo inferiore del 15% per le ulteriori vendite;
- Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato ordinerà immediatamente all'istituto di credito convenzionato la restituzione della cauzione e di ogni altra somma depositata da coloro che non si saranno resi aggiudicatari, mediante bonifico sul conto che i predetti soggetti prontamente comunicheranno.
- La sequenza delineata (in base alla quale il professionista delegato deve procedere ad almeno tre tentativi di vendita ogni anno), dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ritenga che sussistano i presupposti per l'estinzione per infruttuosità. In tali casi, rimetterà immediatamente gli atti al G.E., riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c., le proprie valutazioni sulla appetibilità del bene, facendo riferimento alla natura dell'immobile e alle sue condizioni, alla presenza di abusi e ogni altra circostanza che ritenga rilevante, precisando se l'immobile è stato visitato, se vi sono state richieste di informazioni, se sono mai state presentate offerte.
- Nel caso in cui la vendita sia fatta per più lotti, la stessa deve essere sospesa immediatamente dal professionista delegato quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'art. 495, comma 1 c.p.c.;
- In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte, senza previa espressa disposizione del G.E. in tal senso;

DISPONE IN RELAZIONE ALLA PUBBLICITÀ

- che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.tribunaleragusa.it, www.corteappellocatania.it e www.astegiudiziarie.it sui quali dovrà essere consultabile almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
- che gli adempimenti descritti al precedente punto dovranno essere richiesti dal professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti almeno cinquantacinque giorni prima esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che gestisce i siti web di cui sopra (recapito di posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; fax n. 0586 201431, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno);

DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA

- curi di trasmettere la documentazione da pubblicare su *internet* preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- verifichi la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunichi entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431;

DISPONE

che l'avviso è altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

CONFERMA

per il resto l'ordinanza che ha disposto la vendita e la nomina del custode in sostituzione del debitore.

DISPONE

CHE IL PROFESSIONISTA DELEGATO NOTIFICHICI ALLE PARTI IL PRESENTE DECRETO INTEGRATIVO DELL'ORDINANZA CHE HA DISPOSTO LA VENDITA E LO DEPOSITI NEL FASCICOLO TRELEMATICO.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Laura Pastacaldi

Laura Pastacaldi