



TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AI DELEGATI ALLE VENDITE

Si comunica ai professionisti delegati alle vendite immobiliari che dal mese di settembre questo G.E. ha apportato le modifiche all'ordinanza di vendita, rese necessarie dalle rilevanti novità introdotte con il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015, tra cui segnalo l'eliminazione della vendita con incanto e la pubblicità sui quotidiani solo su richiesta della parte, salvo casi particolari in cui residuano poteri ufficiosi del G.E..

Per semplicità allego alla presente comunicazione un modello di ordinanza tipo.

La legge di conversione del D.L. 83/2015 ha previsto che le nuove modalità di vendita si applicano anche alle procedure esecutive già pendenti in ogni caso di nuova fissazione della vendita da parte del G.E. e del professionista delegato.

Pertanto sarà cura dei professionisti delegati applicare le nuove modalità di vendita previste dalla legge e riportate nel modello allegato, senza necessità di alcun provvedimento del G.E., in tutti i casi in cui provvedono a fissare nuovamente la vendita, sia a seguito di una precedente asta deserta, sia in tutti gli altri casi in cui la nuova fissazione non richiede un provvedimento del G.E..

Pisa, 1-10-2015

II GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. Giovanni Zucconi

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione, dr. Giovanni Zucconi
sciogliendo la riserva di cui al verbale in data
nella procedura esecutiva n. R.E.

promossa da: _____

Contro: _____

visto e applicato l'art.591 bis c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto stimatore in atti

viste le dichiarazioni di disponibilità dei professionisti interessati alla delega e trasmesse alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, dal Presidente del Tribunale;

DELEGA

Al _____, con studio in _____, via

_____ n. _____,

al compimento delle operazioni di vendita, appresso indicate, assegnandogli, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.000,00 a carico del creditore precedente.

Il professionista delegato, previa estrazione di copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, provvederà:

- 1) a stabilire se la vendita si deve fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alla descrizione contenuta nella relazione dell'esperto,
- 2) a fissare il prezzo base dell'offerta assumendo a inderogabile parametro il valore di stima come determinato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione redatta dall'esperto stimatore, ovvero come eventualmente rettificato a seguito delle note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art.173 bis, disp.att.c.p.c.;
- 3) a fissare un termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 4) a fissare al giorno (lavorativo) successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il proprio studio per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 5) a stabilire presso il suo studio il luogo, i giorni e gli orari per il deposito delle offerte d'acquisto ex art. 571, c. 1°, c.p.c. - da presentarsi comunque, singolarmente per ciascun lotto per il quale è formulata l'offerta, in busta chiusa (all'esterno della quale il delegato ricevente dovrà provvedere all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al 4° comma del citato art. 571 c.p.c.) - indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dallo stesso offerente) dovrà essere

versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

6) a stabilire il modo e il termine di 90 giorni per il versamento del residuo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire presso la

nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%; tale termine dovrà essere anch'esso di 90 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà esser versato sul predetto conto nello stesso termine, al netto della cauzione.

A tal fine il Delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno gg.15 prima della data di cui al punto n. 4, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di cui al successivo punto n. 9;

7) a redigere e richiedere l'affissione ai sensi dell'art. 490 c.p.c. di un avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (ivi compresa l'esistenza o meno di certificazione di rendimento o qualificazione energetica nonché di regolarità degli impianti ai sensi del D.Lgs. 311/06, del D.M.37/08 e succ.disposizioni) ed - in particolare - quanto previsto dagli artt. 570 e 591 bis c.3° c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c. ad effettuare la pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ed a richiedere altresì la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.pisa.it.

8) ad esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 4), procedendo secondo le seguenti direttive: **A)** saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 3); le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 5); **B)** qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; **C)** qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza il Delegato dovrà trasmettere gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c.; **D)** qualora siano presentate più offerte, il Delegato contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad

una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato rimettere gli atti al G.E. affinché proceda all'assegnazione. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato non fa luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed in tal caso rimetterà gli atti al G.E. In caso di dubbio sull'individuazione della miglior offerta, sulla base dei parametri di cui all'art. 573 3° comma c.p.c., il Delegato rimetterà gli atti al G.E.; E) se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato rimetterà gli atti al G.E.

9) a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni nonché a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

10) a predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

11) ad eseguire, entro 60 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note di precisazione dei crediti nel termine perentorio dei successivi 45 giorni;

12) a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

13) a predisporre, entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto n. 11, il progetto di distribuzione, già al netto dei compensi e spese già liquidate;

14) a provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

In mancanza di offerte il G.E. dispone sin d'ora che il delegato proceda, in un termine non superiore a mesi sei, ad un nuovo esperimento di vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato con le modalità sopra indicate: in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il G.E.

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento, al professionista delegato ed alle parti costituite;

Manda al creditore procedente di notificare - entro 30 gg dalla predetta comunicazione- il presente provvedimento ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. non comparsi e al debitore se non costituito.

Invita il creditore a carico del quale e' stato posto il fondo spese a versarlo al professionista delegato.

Dispone che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita prima della scadenza del termine sopra indicato per le notifiche poste a carico del creditore procedente, previo riscontro della relativa regolarità.

Si segnala inoltre che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto/31 agosto.

Termine di 24 mesi anni per lo svolgimento delle attività delegate.

Pisa, li

IL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE
(dr.Giovanni
Zucconi)