

ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI PRATO

Commissione Procedure Giudiziarie

Sottocommissione Esecuzioni Immobiliari

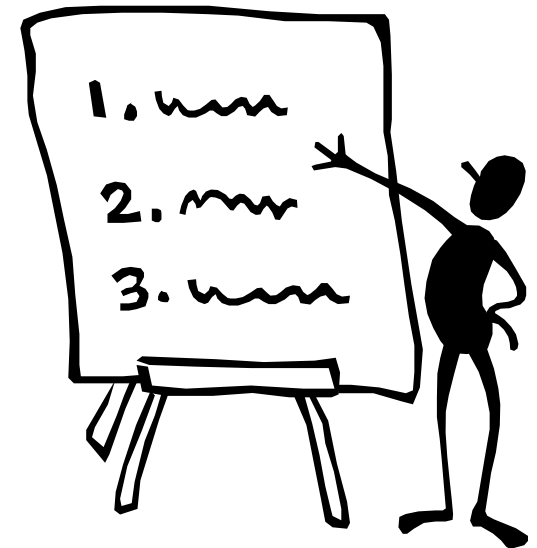
La nuova
ordinanza di delega
del Tribunale di Prato

Prato, 23 ottobre 2015

Dott. Andrea Biancalani

Novità

- La Legge n. 132/2015 del 6/8/2015 ha convertito **con modifiche** in legge il D.L. 83/2015 - MISURE URGENTI IN MATERIA FALLIMENTARE, CIVILE E PROCESSUALE CIVILE E DI ORGANIZZAZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA





TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice delle Esecuzioni,

visto il proprio provvedimento del 17.7.2015;

letta la riforma introdotta in materia di esecuzioni immobiliari con D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015;

rilevato che le nuove disposizioni che riguardano la vendita devono reputarsi immediatamente applicabili anche alle procedure esecutive già in essere al momento dell'approvazione del citato decreto legge e per le quali il G.E. o il professionista delegato fisseranno nuove vendite (esaurita la eventuale serie già iniziata con la precedente delega);

ritenuto, pertanto, che le ordinanze di vendita già emesse devono tutte intendersi modificate con il presente provvedimento come da ordinanza di vendita quivi allegata e che pertanto:



TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. potranno fissarsi **solo vendite senza incanto**, a meno che il giudice non ritenga probabile, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
2. le offerte dovranno essere presentate nella forma di proposte irrevocabili di acquisto;
3. le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto al prezzo indicato nell'ordinanza (art. 571, co. 2, c.p.c.) o a quello dell'ultima asta andata deserta e di ciò dovrà darsi conto nell'avviso di vendita;
4. il rilancio minimo, in caso di gara, sarà stabilito come nell'allegata ordinanza;
5. in caso di prima vendita senza incanto infruttuosa, **il delegato provvederà a tre nuovi tentativi di vendita, la seconda – ove ritenuto opportuno - con un ribasso pari al 25 %, la terza con un ribasso pari al 20% e la quarta con una riduzione del 15 %;**
6. il termine per il versamento del saldo prezzo (salva l'eventuale rateizzazione disposta dal giudice) viene determinato in via generale nella misura massima di 120 giorni dall'aggiudicazione prevista dall'art. 569, co. 3, c.p.c.;



TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

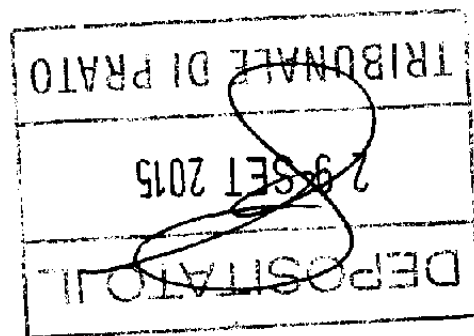
P.T.M.

dispone come in parte motiva;

dispone altresì che i delegati provvedano a notificare il presente provvedimento e l'allegata ordinanza di vendita a tutte le parti della procedura esecutiva e a depositarla in via telematica unitamente al primo avviso di vendita con la specifica denominazione “NUOVE ASTE POST RIFORMA 2015”.

Si comunichi con urgenza a cura della cancelleria a tutti i professionisti già delegati.

Prato, 29.9.2015.



U.G.E.
dot.ssa Maria Iannone

Notifiche

- **Per le vecchie deleghe**

La nuova ordinanza di delega dovrà essere notificata, a cura del delegato, a tutte le parti della procedura (**ai costituiti basta per PEC**) ed inserita in PCT insieme al primo avviso di vendita utile.

- **Per le deleghe ex novo**

Il delegato deve provvedere a notificare la presente ordinanza (anche per estratto non autentico), ai creditori iscritti non intervenuti, alle parti esegutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c. entro il termine ordinatorio di almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Novità e vecchie deleghe

La nuova Ordinanza di Delega va a sostituire quella vecchia senza che sia necessario la ricezione della stessa in PCT o sulla propria casella PEC. Semplicemente il delegato dovrà “*calare*” la disposizioni della nuova delega in quella già in suo possesso anche per quanto riguarda l’efficacia temporale della stessa. Esemplicando: vecchia delega notificata in data 1 febbraio 2015 con validità fino al 31 luglio 2016. A seguito della nuova ordinanza i 18 mesi decorreranno dal 1 ottobre 2015. Il G.E. ha, tuttavia, richiesto che le vecchie deleghe, la cui validità sia venuta meno per il decorso della scadenza tra il 17/7/2015 ed il 30/11/2015 le siano rimesse al fine della loro conferma.

Nuova verifica preliminare

Verificare che il creditore procedente o surrogato al procedente abbia provveduto alla notifica dell'ordinanza di delega ai creditori iscritti non intervenuti nel termine di giorni trenta dalla conoscenza dell'ordinanza stessa,

Il Giudice dell'Esecuzione

...

Assegna

al creditore procedente e\o intervenuto surrogatosi al procedente o al creditore più diligente termine di giorni trenta per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti

Solo aste senza incanto!!!

Sono previste solo vendite senza incanto, a meno che *sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.*

tenuto conto che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

segnalare al giudice se, in qualunque momento, ritenga che la vendita con incanto possa portare al realizzo di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ex art. 568 c.p.c.;

Offerta irrevocabile di acquisto

L'offerta dovrà essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto.

Base d'asta ed offerte

- Possibilità di offerte inferiori alla base d'asta (fino al 25% in meno);
- Delega prevede 4 aste: La prima al prezzo base, la seconda con ribasso 25%; terza con ribasso di un ulteriore 20%, quarta con ribasso di un ulteriore 15%. Esempio: prima asta 100.000; seconda asta 75.000; terza asta 60.000; quarta asta 51.000. Ricordiamoci che ogni offerta può essere inferiore del 25% alla base, quindi all'ultima asta si può aggiudicare a 38.250, cioè il 38,25% del valore di perizia;
- Per le vecchie deleghe, la nuova vendita dovrà essere bandita al prezzo base dell'ultima asta andate deserta.

Base d'asta ed offerte

Assegnazione

- *in caso di unica offerta*: qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- *in caso di pluralità di offerte valide*: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Rilanci

Il GE determina il **rilancio minimo** nel modo seguente:

- ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00;
- pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00;
- pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00;
- pari ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

Termini e modalità di pagamento

Termine massimo per saldo prezzo 120 giorni e non 60 giorni come previsto in precedenza. Ricordiamoci che a parità di offerta, si attiva il parametro delle tempistiche di pagamento;

considerato che, allo stato, è opportuno escludere la rateizzazione del prezzo di vendita, allo scopo di garantire celerità, trasparenza, efficacia ed efficienza delle attività di vendita;

Durata delega

La durata delega è determinata in 18 mesi, nei quali sarebbe opportuno esaurire i 4 esperimenti di vendita anche perché...

... il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

in caso di mancata vendita entro il termine indicato il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo.

Vendite infruttuose

Il delegato rimetterà gli atti al GE in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate, nonché l'eventuale richiesta ed esecuzione dell'ordine di liberazione) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

Vendite infruttuose

- in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse anche al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico;
- il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato.

Relazioni con il custode

- prima di ogni vendita richiedere al custode lo stato dell'immobile anche al fine dell'eventuale rettifica del prezzo;

ai fini della determinazione del valore del bene, lo stato dell'immobile deve essere verificato prima di ogni vendita, anche tenendo conto di eventuali liberazioni degli immobili, siano esse spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio eseguita dal custode su ordine del giudice; a tale scopo, il delegato dovrà richiedere al custode quale sia lo stato dell'immobile prima di procedere a nuova vendita.

Relazioni informative

All'esito negativo dei primi tre tentativi di vendita il delegato-custode (se diversi il delegato acquisirà dal custode le informazioni necessarie) dovrà redigere e depositare relazione al GE in cui pone in evidenza la descrizione e lo stato occupazionale del bene (incluso lo stato dell'ordine di liberazione eventualmente adottato), l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare il ribasso e la sua quantificazione.

Relazioni informative

In ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse anche al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico.

**SPARISCONO QUINDI LE RELAZIONI SEMESTRALI DEL
DELEGATO!!!**

Iter ordinanza di delega

Il delegato darà, quindi, corso alla seguente sequenza:

1. Fissare una prima vendita tra 90 e 120 giorni dalla notifica dell'Ordinanza;
2. In mancanza di offerte o istanze di assegnazione fissare la successiva vendita (seconda) dando un termine compreso tra 60 e 90 giorni per formulare le offerte (riduzione 25%);
3. In mancanza di offerte o istanze di assegnazione fissare la successiva vendita (terza) dando un termine compreso tra 60 e 90 giorni per formulare le offerte (riduzione 20%);
4. Relazione al GE dopo il terzo esperimento
5. In mancanza di offerte o istanze di assegnazione fissare la successiva vendita (quarta) dando un termine compreso tra 60 e 90 giorni per formulare le offerte (riduzione 15%);
6. Si rimette la delega al GE (anche in caso di superamento della durata della delega: 18 mesi).

Adempimenti pubblicitari

In attesa della compiuta attuazione del primo comma dell'art. 490 comma 1 c.p.c., l'avviso di vendita deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione dell'avviso con affissione **nell'albo del Tribunale, almeno novanta (90) giorni** prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, da sostituirsi, al momento della sua istituzione con la pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, come disposto dall'art. 490, I co., c.p.c. e 161 *quater* disp. Att. c.p.c.;
- l'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere **pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Prato www.tribunale.prato.it sul sito internet www.astalegale.net.** Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine **non inferiore a 60 gg liberi;**

Adempimenti pubblicitari

- un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura del gestore unico della Pubblicità Astalegale.net sui quotidiani:
 - LA NAZIONE (ove il prezzo del compendio pignorato superi euro 250.000);
 - IL TIRRENO
 - IL CORRIERE FIORENTINO;
 - la REPUBBLICA (FIRENZE);
 - nonché ai sensi del 490 cpc, ultimo comma, alla pubblicazione dell'avviso sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Prato, distribuito con modalità free-press;

in un termine **non inferiore a quarantacinque e non superiore a novanta giorni** prima della data fissata per la vendita.

Adempimenti pubblicitari

Il delegato deve depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari esclusivamente a mezzo PCT la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui quotidiani, nonché la copia notificata della presente ordinanza.

In caso di mancata corresponsione delle somme richieste il professionista provvederà ad informare tempestivamente il GE per l'adozione degli opportuni provvedimenti. A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura a cura del delegato ove sussista un attivo della procedura esecutiva. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore precedente o l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente. Di tale circostanza dovrà essere edotto il giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

Adempimenti pubblicitari

Comunicare, con una lettera raccomandata A.R. o tramite P.E.C., ai legali del creditore precedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, per ogni vendita, copia dell'avviso di vendita, invitandoli ad intervenire all'asta ove loro interessi ed a comunicare, altresì, ai medesimi il termine di dieci giorni prima della vendita per depositare domande di assegnazione per il caso che la stessa non abbia luogo ex art.588 c.p.c.;

Novità in caso di creditore fondiario

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646 (fondiario), ..., ed in caso di richiesta *ex art.* 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del delegato, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, **il Giudice dell'Esecuzione autorizzerà il delegato all'immediato pagamento a favore del creditore fondiario.**

Novità in merito ai compensi

- Per quanto attiene il fondo spese di 1.000 euro, viene chiarito che si tratta di un anticipo sul compenso. Quindi da assoggettare ad IVA e Cap e da incassare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza, dietro emissione di regolare fattura. In caso contrario l'esecuzione è improseguibile;
- **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento** del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché **del compenso del delegato determinato a seguito di liquidazione del g.e. e posto a carico dell'aggiudicatario**; il relativo importo sarà comunicato **dal delegato** successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.



That's all Folks!