

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

I giudici delle esecuzioni immobiliari, dr.ssa Tiziana Vita De Fazio e dr.ssa Maria Elena Ballarini invitano i delegati a riprendere le attività di vendita precedentemente sospese.

A seguito delle modifiche introdotte con il DL 83/15, convertito con legge 132/15, si rende necessario indicare brevi linee direttive ai delegati per le procedure pendenti, per le quali è stata disposta la sospensione con precedente provvedimento di questo Tribunale.

Gli artt. 503 e 572 c.p.c. entrano in vigore immediatamente e si applicano, oltre che alle procedure in cui non è stata ancora fissata la vendita, alle procedure in cui è già stata fissata la vendita nel momento in cui il delegato dispone una nuova vendita (sostanzialmente alle vendite successive alla sospensione disposta dal Tribunale).

Per le vendite successive i delegati si atterranno alle seguenti direttive:

- 1) sarà disposto un unico esperimento di vendita senza incanto;
- 2) il prezzo stabilito per la vendita sarà ridotto di un quarto rispetto al prezzo del precedente esperimento, riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal G.E. a seguito di istanza motivata;
- 3) dovrà essere indicata l'offerta minima pari al 75% del prezzo stabilito;
- 4) in caso di unica offerta inferiore al prezzo stabilito (pari o non inferiore al 75% del prezzo stabilito) il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione (artt. 588 e 589 cpc);
- 5) in caso di pluralità di offerte il delegato procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, 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 stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- 6) a redigere nuovo avviso di vendita, recependo le modifiche normative come delineate nel presente comunicato e indicate nella nuova ordinanza di vendita allegata, in cui sono precisati anche i tempi di espletamento dell'incarico;
- 7) a continuare nell'attività di vendita secondo le modalità e i tempi indicati nella presente ordinanza, a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione nel caso in cui il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000, 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) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del libretto intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombenza, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento

dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, 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.

Con riguardo al fondo spese a favore del custode e del delegato, da porre a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, va precisato che esso non costituisce una anticipazione del compenso, ma una somma di denaro finalizzata alle spese di custodia e di vendita.

Pertanto a titolo esemplificativo, con riguardo ai custodi, tale somma sarà utilizzata per sostituire serrature, procedere alla liberazione dell'immobile, effettuare eventuali notifiche, con riguardo ai delegati, per effettuare la pubblicità come indicata nell'ordinanza di vendita.

I custodi e i delegati dovranno segnalare entro 15 giorni dall'esaurimento del fondo spese la predetta circostanza, depositando una analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti necessari alla continuazione dell'attività di custodia e di vendita. Il custode e il delegato provvederanno ad aprire un libretto di risparmio intestato alla procedura presso uno degli istituti di seguito elencati a propria scelta: Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa su cui versare le somme assegnate a titolo di fondo spese nell'ordinanza di vendita. Il mancato versamento del fondo spese o delle somme successivamente disposte a tale titolo dal G.E. da parte del creditore tenuto a versarle dovrà essere immediatamente comunicato al giudice.

Il Tribunale allo stato non ritiene di esercitare la facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c. come novellati, consistente nel consentire il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il Tribunale allo stato ritiene che l'immobile vada aggiudicato all'unico offerente in caso di offerta (unica) pari all'offerta minima (75% del prezzo stabilito), atteso che, se la pubblicità è stata fatta, è presumibile che essa abbia determinato la maggiore partecipazione possibile, con la conseguenza che una ulteriore vendita difficilmente sortirebbe un effetto migliore, posto che il prezzo stabilito per la vendita successiva sarebbe pari all'offerta minima del precedente esperimento, prezzo già inutilmente sperimentato. Tale conclusione rimane ferma in caso di assenza di istanze di assegnazione, come novellato dagli artt. 588 e 589 c.p.c., considerato che l'assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento del prezzo pari al prezzo stabilito.

Si allega modello della nuova ordinanza di vendita.

Si comunichi ai delegati e ai custodi.

Vercelli 7.9.2015 I giudici dell'esecuzione immobiliare

Dr.ssa Tiziana Vita De Fazio

Dr.ssa Maria Elena Ballarini