



TRIBUNALE di TREVISO
SEZIONE II CIVILE

Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate

Il Presidente della seconda sezione civile, dott. Antonello Fabbro, sentiti i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari, dispone che i delegati alle vendite immobiliari si atterrano a quanto segue nell'espletamento delle deleghe loro affidate ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.:

determina

il fondo spese da corrispondersi entro gg. 30 dal conferimento della delega al delegato alla vendita da parte del creditore procedente o di altro creditore indicato dal Giudice dell'Esecuzione, anche per il sostenimento delle spese per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, nel seguente importo in ragione del numero dei Lotti oggetto della delega:

<i>N. LOTTI</i>	<i>FONDO SPESE</i>
da 1 a 2 lotti	€ 2.000,00
da 3 a 6 lotti	€ 3.000,00
da 7 a 10 lotti	€ 4.000,00
oltre 10 lotti	€ 4.000,00 + € 300,00 per ciascun lotto a partire dall'undicesimo

E' fatta salva la possibilità del professionista delegato di presentare successiva istanza per richiesta di ulteriori fondi, ad esaurimento di quanto ricevuto ovvero, ed in ogni caso, con adeguata motivazione.

Quando il creditore onerato è ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione sul P.V.P. è prenotato a debito (art. 18 bis DPR 115/2002).

In mancanza di versamento delle somme nel termine stabilito, il delegato ne informerà il G.E., comunicando altresì le proprie determinazioni in ordine all'incarico; anche al fine della estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.^{1(*)}

Il delegato provvederà a richiedere la pubblicazione degli esperimenti di vendita secondo le modalità di seguito stabilite, e a verificarne la corretta effettuazione. Le spese di pubblicazione degli avvisi sono poste a carico del creditore che ha maggiore interesse all'esecuzione;

^{1(*)} La indicata determinazione del fondo spese si applica a tutte le ordinanze di delega comunicate successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare.

fissa

termine di gg. 120 dalla comunicazione del presente provvedimento per l'invio al gestore della pubblicità della documentazione relativa alla pubblicazione del primo avviso di vendita. In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, fissa termine di gg. 90 per l'inoltro della documentazione relativa alle pubblicazioni degli esperimenti successivi. Tale termine inizierà a decorrere dal 30° giorno successivo all'esperimento infruttuoso del precedente tentativo di vendita.

La data degli esperimenti di vendita fissati dal delegato non dovrà cadere in giorno festivo, né di sabato, né in giorno non festivo compreso tra giorni, immediatamente precedenti e successivi, festivi, né in periodo compreso tra il 25 luglio ed il 5 settembre ovvero tra il 24 dicembre e l'Epifania;

dispone

che in caso di mancata vendita entro 36 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento – e sempre che il delegato non ritenga opportuna la rinnovazione della delega, nel qual caso provvederà a presentare per tempo apposita istanza al G.E. - il fascicolo venga rimesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, salvo proroga per il completamento delle operazioni di vendita e salvo comunque il completamento delle operazioni di distribuzione;

che nell'ipotesi in cui la vendita riguardi quote di diritti o diritti parziali, il delegato avviserà il G.E. dopo il primo esperimento infruttuoso al fine di consentire la valutazione in merito all'eventuale introduzione del giudizio divisionale;

stabilisce

a) che le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c, siano depositate presso:

- il luogo in cui si svolgeranno le vendite, come sotto indicato;

b) che l'esame delle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., venga compiuto presso lo Studio del delegato;

il delegato ha facoltà di svolgere le suddette operazioni, in alternativa, presso la sede dell'associazione di cui fa parte.

Di quanto precede, e segnatamente del luogo in cui si svolgeranno le operazioni, sarà data espressa comunicazione nell'avviso di vendita (quanto allo Studio del delegato e alla sede dell'Associazione, con indicazione di indirizzo e recapito telefonico).

Copia dell'avviso di vendita sarà trasmessa alla Cancelleria EE.II.;

dispone

che il delegato, prima di formare l'avviso di vendita, verifichi nuovamente:

- la corrispondenza tra beni e diritti indicati nel pignoramento eseguito nei confronti del debitore esecutato e quelli risultanti dagli atti dell'esecuzione (ivi compresa la perizia di stima);

- l'acquisizione agli atti del fascicolo dell'esecuzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. In particolare – salvo il caso in cui l'appartenenza dei beni al debitore non sia certificata dalla relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c. – la verifica delle trascrizioni dovrà risalire, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto antecedentemente trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove riscontri l'incompletezza della certificazione suindicata, il delegato è autorizzato a procedere d'ufficio a integrare la documentazione, anche

mediante redazione di idonea certificazione sostitutiva *ex art. 567, comma 2, c.p.c.*, rendendo nella certificazione espressa motivazione delle ragioni dell'integrazione;

- l'adempimento degli incumbenti di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c.;

che della data e ora fissata per gli esperimenti di vendita sia dato avviso almeno 45 giorni prima *ex art. 490 c.p.c.*;

che le buste contenenti le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.*, siano aperte nell'ora stabilita nell'avviso di vendita;

che la deliberazione sulle offerte d'acquisto *ex art. 572 c.p.c.* e l'eventuale gara *ex art. 573 c.p.c.*, si svolgano, nel luogo stabilito nell'avviso di vendita, subito dopo l'ultimazione delle operazioni di esame delle offerte;

che immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione depositata dall'aggiudicatario, così come il saldo del prezzo d'aggiudicazione, siano versati, non oltre il settimo giorno successivo all'incasso, su libretto di deposito bancario o su conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da aprirsi presso l'istituto bancario indicato dal G.E.. Il delegato curerà che le movimentazioni sul libretto corrispondano alle voci in entrata o in uscita riguardanti la procedura. In caso di difformità provvederà a trasmettere a questo ufficio, in uno con la restante documentazione, un prospetto contabile riassuntivo delle movimentazioni contabili della procedura.

Il delegato ed eventualmente il legale rappresentante pro tempore dell'associazione a mezzo della quale il delegato svolga la propria attività, sono autorizzati ad aprire, estinguere ed operare sul libretto o conto della procedura, effettuandovi i versamenti e i prelevamenti necessari per lo svolgimento delle attività ed operazioni delegate, salvo rendiconto da parte del delegato. Il libretto o conto della procedura è affidato alla custodia (eventualmente anche materiale) del delegato.

E' altresì autorizzato ai soli versamenti sul libretto o conto il custode dei beni staggiti, ove nominato. In occasione dei versamenti, il custode consegnerà al delegato, unitamente ai titoli di pagamento, idonea distinta di versamento.

In caso siano inoltrate o comunque presentate al delegato in sede di svolgimento delle operazioni, istanze di sospensione della vendita, anche ai sensi dell'art. 161-*bis*, disp. att. c.p.c., questi ne riferirà immediatamente al giudice, trasmettendo le istanze alla Cancelleria EE.II. Ove le istanze siano presentate nell'imminenza dell'esperimento di vendita, e non sia possibile riferirne in tempo utile anteriore al suo esperimento, o comunque non sia possibile ricevere in tempo utile la comunicazione della decisione del giudice sull'istanza, il delegato procederà egualmente all'esperimento di vendita, all'eventuale aggiudicazione e alle restituzioni in favore dei soggetti non aggiudicatari. Farà seguire immediata comunicazione dello svolgimento delle operazioni al G.E. e attenderà, prima di procedere ad alcuna altra delle operazioni delegategli, i provvedimenti da questi adottati. Vale, per quant'altro abbia a verificarsi nel corso delle operazioni delegate, il disposto dell'art. 591-*ter* c.p.c..

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

A) Le vendite saranno disposte senza incanto.

L'avviso di vendita formato dal delegato conterrà le indicazioni prescritte dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c..

Nell'avviso di vendita sarà specificato, oltre a quanto sopra stabilito in ordine al luogo di presentazione ed esame delle offerte e della gara tra gli offerenti, quanto segue.

1) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

2) che l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo *e-mail* dell'offerente. Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (**specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio**). (1) 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 è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima di quella del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

e) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto e il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente);

f) all'offerta dovrà essere inoltre allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al delegato ovvero all'associazione di cui egli fa parte, secondo quanto indicato nell'avviso di vendita, con indicazione del numero della procedura, per un

importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

3) che l'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

g. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è perciò tenuto a presentarsi nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

i. In caso di mancata presentazione: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

ii. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

iii. In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

iv. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base.

Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

iv. Non potranno essere esaminate offerte pervenute scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

v. **TERMINE DI PAGAMENTO** - In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dal delegato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

vi. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

vii. **MUTUO** - L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

viii. **Art. 41 T.U.B.** - In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal delegato come segue:

in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi i 25.000,00 €,

in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 25.000,00 € e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

Qualora il saldo prezzo sia già stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal delegato.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata e in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

ix. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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.

x. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

xi. **Liberazione dell'immobile.** - Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. In ogni caso la liberazione sarà disposta dopo il terzo esperimento di vendita infruttuoso o qualora il prezzo base di vendita del bene scenda al di sotto del limite di € 30.001,00. Il delegato avviserà il custode al

verificarsi di tali evenienze. Il custode quindi richiederà senza indugio al Giudice dell'Esecuzione l'emissione dell'ordine di liberazione, al quale darà immediata esecuzione (1).

xii. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

B) Disposizioni generali.

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591-*bis* e 570 ss. c.p.c..

In caso di aste deserte il delegato attenderà 30 gg. prima della fissazione di nuova asta e disporrà una riduzione eventuale del prezzo – base compresa tra il 15% e il 25% del medesimo, tenute presenti le eventuali richieste dei creditori e sentito, se necessario, il G.E. A partire dal quinto esperimento di vendita il prezzo base sarà ridotto in misura compresa tra il 25% e il 50%.

Qualora il prezzo base debba essere fissato al di sotto di € 16.001,00 (1), il delegato invierà apposita informativa al GE per consentirgli di valutare la possibilità di estinguere l'esecuzione ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c..

Nel termine di cui sopra, qualora i creditori richiedano l'amministrazione giudiziaria del bene inventato – amministrazione che non comporta la revoca della delega -, il delegato inoltrerà al G.E. motivato parere indicando elementi a favore o contro la richiesta.

Qualora venga disposta l'amministrazione giudiziaria dell'immobile (peraltro consentita solo per i beni produttivi), al termine del periodo di amministrazione il delegato riprenderà le operazioni di vendita solo dopo nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1) per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018 compreso, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori, pubblicazione nel **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia. Per gli avvisi di vendita emessi prima del 20 febbraio 2018 sarà sufficiente la sola affissione per 3 giorni continuativi nell'albo del Tribunale;

2) pubblicazione per estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita sul quotidiano, qualora indicato. L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

A) Comune ove è situato l'immobile

B) quartiere, frazione, località, ecc. C) Via, piazza, ecc.

D) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.)

E) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.)

F) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.)

G) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi)

H) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.)

I) ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'aumento minimo

L) data, luogo ed ora della gara

M) numero R.G.E. della procedura

N) nominativo del Giudice dell'Esecuzione e/o del professionista delegato

O) indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni

Il creditore procedente (o quello a cui carico sono state disposte le spese) potrà inoltrare istanza al delegato inderogabilmente entro 10 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso al fine di:

- se precedentemente non prevista, richiedere la pubblicazione dell'avviso per estratto su quotidiano scelto dal delegato tra quelli già operanti continuativamente con il Tribunale; del successivo o dei successivi esperimenti, secondo quanto dovrà essere espressamente richiesto (in difetto di indicazione espressa la pubblicità su quotidiano verrà eseguita in tutti i successivi esperimenti fino a eventuale nuova istanza);

- se precedentemente eseguita, richiedere di sospendere la pubblicazione dell'avviso sul quotidiano (fino a eventuale nuova istanza);

3) pubblicazione dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.it e sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.corteappello.venezia.it^{2(*)}; oltre alla diffusione sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; idealista.com; Bakeca.it; e-bay annunci.; secondamano.it) e il servizio di geo – localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste;

il custode potrà pubblicare l'avviso sul proprio sito, senza oneri per la procedura;

4) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita con eventuali foto e/o planimetrie sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste Giudiziarie Edizione nord est.

Il Delegato potrà ricevere informazioni presso la Cancelleria EE.II. del Tribunale di Treviso in ordine ai soggetti cui inviare la richiesta di pubblicazione e alle condizioni riservate da tali soggetti al Tribunale.

L'estratto pubblicato sul quotidiano d'informazione sarà conforme al modello in uso e concordato con la società EDICOM FINANCE con apposita convenzione del Tribunale. Nell'avviso e nell'estratto di vendita deve essere omessa l'indicazione del debitore.

La pubblicità sul quotidiano d'informazione di cui al punto 2 sarà preferibilmente effettuata negli stessi giorni in cui sono pubblicati gli avvisi delle vendite svolte dal Tribunale senza ricorso alla delega. Non dovrà comunque avvenire in periodo compreso tra il 25 luglio ed il 5 settembre ovvero tra il 24 dicembre e l'Epifania.

L'avviso è altresì comunicato, anche a cura del creditore procedente ove il delegato ritenga di porre a suo carico l'incombente, almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

PAGAMENTO PUBBLICITA'

Il delegato richiederà al legale dell'esecutante o del creditore indicato dal G.E. per il relativo pagamento i dati necessari alla fatturazione dell'annuncio pubblicitario.

OPERAZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il delegato provvederà a verificare il regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario. Verificherà altresì la spettanza in capo all'aggiudicatario, in base agli atti nonché alle richieste del medesimo, delle condizioni per la fruizione di eventuali agevolazioni fiscali. Delle suddette richieste sarà fatta menzione nel decreto di trasferimento.

^{2(*)} Come già disposto con l'Integrazione alle "Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate" del 9/3/2017.

Il delegato provvederà a dare immediatamente notizia dell'aggiudicazione al custode affinché:

- provveda a richiedere al G.E. l'ordine di liberazione dei beni aggiudicati, ai sensi dell'art. 560, comma terzo, c.p.c. ove non risulti già emesso in precedenza, e salvo che non ne abbia ricevuto espressa esenzione dall'aggiudicatario;
- renda al delegato informativa circa la liberazione del bene e la liquidazione delle spese relative (anche per l'eventuale richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario).

La Cancelleria, mediante invio del documento che attesta l'avvenuto saldo del prezzo, informerà della vendita il perito stimatore, onde consentirgli di presentare per tempo la richiesta di liquidazione del compenso a saldo, se dovuto.

Il delegato provvederà ad aggiornare le visure catastali e ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

Verificherà l'avvenuto accredito sul libretto o conto corrente intestato alla procedura del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento.

Predisporrà quindi la bozza del decreto di trasferimento e la inoltrerà all'Agenzia delle Entrate per la quantificazione dell'imposta. Dopo la restituzione della bozza con detta quantificazione provvederà a trasmetterla al G.E. per la firma.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e degli adempimenti conseguenti da parte della cancelleria, effettuerà il pagamento delle imposte e tasse dovute e provvederà all'esecuzione delle formalità prescritte dall'art. 591-*bis*, n. 11, c.p.c..

Verificata l'avvenuta trascrizione e registrazione del decreto estrarrà copia autentica del decreto e la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione. Successivamente provvederà alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – che non si riferiscano a obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c. Gli oneri per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli sono a carico della procedura. Il delegato è autorizzato a utilizzare i fondi della procedura a sue mani.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Per la formazione ed il deposito del progetto di distribuzione, il delegato si atterrà alle seguenti disposizioni.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto delegato, ottenuto il rilascio dalla Cancelleria delle copie autentiche del decreto per l'aggiudicatario e per la cancellazione dei gravami, avvenuta l'effettiva cancellazione degli stessi, il delegato provvederà a:

- 1) richiedere al custode giudiziario, ove nominato, di trasmettergli senza indugio (a mezzo *email* o *telex*) la liquidazione da parte del G.E. del proprio compenso per l'attività svolta; al fine di consentirne l'inserzione in prededuzione nel progetto di distribuzione;
- 2) depositare in Cancelleria, unitamente alla copia delle formalità eseguite, la nota delle proprie competenze, comprensiva dell'intera attività delegata fino alla sua conclusione; al fine di consentirne la liquidazione da parte del G.E. e l'inserzione in prededuzione nel progetto di distribuzione;
- 3) fissare avanti a sé, dopo avere ricevuto i decreti di liquidazione dei compensi (proprio, del perito, del custode, di eventuali altri ausiliari) l'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. per l'esame del progetto di distribuzione;

4) comunicare la data e il luogo dell'udienza, a mezzo deposito del provvedimento di fissazione nel fascicolo telematico, alla Cancelleria, che provvederà alla comunicazione al debitore;

5) comunicare la data e il luogo dell'udienza (a mezzo *email* o *telex*) a tutti i creditori (esattamente ed esclusivamente quali risultanti dal fascicolo telematico della causa aggiornato e visibile alla data di emissione del provvedimento di fissazione dell'udienza); nella comunicazione ai creditori sarà altresì contenuto l'invito a depositare presso l'ufficio del delegato e nel fascicolo telematico della causa le note di precisazione dei crediti; secondo quanto in appresso indicato.

Nella comunicazione ai creditori della data e luogo dell'udienza sarà specificato:

i) il termine finale di deposito delle note di precisazione, che non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla comunicazione; in caso di mancato deposito entro il termine fissato, il delegato procederà alla distribuzione sulla base del credito quale risultante dall'atto di precetto o di intervento, senza riconoscimento di alcuna spesa successiva;

ii) che le note di precisazione dei crediti dovranno indicare in modo distinto ed analitico il credito per spese, interessi e sorte capitale fino all'inizio dell'esecuzione, nonché le eventuali cause di prelazione che assistano ciascuna ragione di credito ed il relativo ordine di gradata collocazione; il delegato inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare presso di lui a mezzo *email* o *telex* ed altresì in Cancelleria l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

iii) che le note di precisazione dovranno contenere separata indicazione delle spese sostenute dal creditore nell'interesse della procedura (prededuzione); con allegazione di tutti i documenti giustificativi e relative quietanze di pagamento;

iv) che per quanto riguarda le spese legali il delegato riconoscerà i compensi come segue:

- al creditore procedente il valore medio di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55 aumentato del 20%;
- al creditore intervenuto e al creditore procedente poi sostituito il valore minimo di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55;
- al creditore intervenuto che si sostituisce al procedente il valore medio di cui alle tabelle allegate al D.M. 10/3/2014 n. 55;
- nel caso in cui l'esecuzione abbia riguardato più di due lotti saranno riconosciuti a tutti i creditori i seguenti aumenti: 5% da 3 a 6 lotti, 10% da 7 a 10 lotti, 15% da 11 lotti in su.

Qualora il creditore ritenga di avere diritto ad una liquidazione delle spese legali per valori superiori a quelli sopra indicati dovrà richiedere la liquidazione del compenso al Giudice dell'Esecuzione e comunicare al delegato il relativo decreto. In difetto di comunicazione al delegato del provvedimento di liquidazione, il delegato riconoscerà i compensi nella sola misura ordinaria sopra stabilita.

Nel progetto di distribuzione, il delegato inserirà tra le spese prededucibili le competenze e spese preliquidate in favore del custode e le proprie ed inoltre le

competenze liquidate in favore di ogni altro ausiliario nominato nel corso dell'esecuzione, i costi sostenuti per la pubblicità degli avvisi e le spese ed oneri di cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche.

Il progetto di distribuzione conterrà, con riferimento esclusivamente ai creditori che otterranno soddisfazione, anche in misura parziale, rispetto alle pretese creditorie:

- la quantificazione dei crediti, come dovuti in forza dei titoli che li documentano;
- la loro graduazione nel rispetto delle legittime cause di prelazione che li assistono;
- gli importi che ciascun creditore ha diritto a vedersi assegnati sul ricavato dall'esecuzione, detratte le spese prededucibili; con indicazione della parte degli importi assegnati che va ad estinguere le ragioni creditorie per spese giudiziali, interessi ed eventuali altri accessori dovuti in ragione della natura del credito, e capitale.

Il delegato, predisposto il progetto, provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per il suo esame, ai creditori ed al debitore; in modo che essi possano visionarlo e comunicargli eventuali osservazioni utili per l'udienza.

Terrà quindi l'udienza per l'approvazione alla presenza delle parti intervenute e redigerà verbale, che provvederà a depositare nel fascicolo telematico (senza necessità di comunicazione dello stesso alle parti anche non presenti).

Qualora sorgessero contestazioni in sede di approvazione del progetto, il delegato rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione per la risoluzione delle controversie ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

Nel caso le parti beneficiarie della distribuzione presentassero in udienza istanza congiunta o raggiungessero un accordo per la modifica del progetto predisposto, il delegato potrà decidere (anche con riserva e successivo provvedimento) di:

- accogliere immediatamente la richiesta congiunta, opportunamente modificando la sola distribuzione del ricavato e disposizioni di pagamento;
- accogliere la richiesta, ma con riserva di predisposizione di nuovo progetto e fissazione di ulteriore udienza per l'approvazione;
- rigettare con motivazione la richiesta e rimettere il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 512 c.p.c..

Il deposito del verbale di approvazione del progetto di distribuzione nel fascicolo telematico consentirà al Giudice dell'Esecuzione di procedere all'estinzione della procedura.

Approvato il progetto di distribuzione, il delegato provvederà:

- trascorsi senza opposizione i termini di legge, al pagamento delle singole quote come da piano di riparto esecutivo;
- all'estinzione del conto corrente o libretto della procedura.

Eventuali somme residue maturate fino ad effettiva estinzione del conto corrente o libretto saranno assegnate ai creditori non integralmente soddisfatti, in proporzione all'entità dei rispettivi crediti e nel rispetto della collocazione risultante dalla graduazione, fino alla concorrenza del credito vantato. L'eventuale ulteriore residuo, una volta soddisfatti tutti i creditori, sarà restituito all'esecutato.

Eventuali istanze per riparti parziali (permanendo altri lotti in vendita) potranno essere accolte, di regola, solo a condizione che ad esito della parziale distribuzione vengano completamente soddisfatti e tacitati di ogni loro pretesa uno o più creditori. Tali istanze (corredate da nota di precisazione di credito e spese) potranno essere rivolte anche al delegato, che, se non deciderà per l'accoglimento, sottoporrà la questione alle valutazioni del Giudice dell'Esecuzione.

Qualora vi fosse un unico creditore, ricevute le liquidazioni da parte del G.E. delle spese e compensi del custode e di quelle proprie, secondo quanto sopra stabilito, il delegato provvederà a:

- 1) fissare avanti a sé udienza;
- 2) comunicare la data e il luogo dell'udienza alla Cancelleria, che provvederà alla comunicazione al debitore;
- 3) comunicare la data e il luogo dell'udienza al creditore, con invito al deposito della nota di precisazione secondo le modalità sopra esposte.

Il delegato terrà quindi udienza ed emetterà i provvedimenti di cui all'art. 510 co. 1 c.p.c.; salvo rimettere il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione in caso di contestazioni; provvederà quindi ai pagamenti e all'estinzione del libretto della procedura.

Il deposito nel fascicolo telematico del verbale d'udienza e dei provvedimenti assunti senza contestazioni consentirà al Giudice dell'Esecuzione di procedere all'estinzione della procedura (2).

o

La presente circolare integra e sostituisce la precedente di data 17 gennaio 2018.

-
- (1) – Trattasi di modifiche o integrazioni alla circolare datata 2/3/2017, che entrano in vigore dal giorno successivo a quello di pubblicazione della presente circolare, fatto salvo quanto previsto nei bandi già pubblicati.
 - (2) - Le modifiche alla circolare datata 2/3/2017, contenute nel paragrafo riguardante il progetto di distribuzione, valgono per i progetti di distribuzione per i quali alla data del 6/2/2018 non sia stata ancora richiesta dai delegati al GE la fissazione dell'udienza di approvazione.

Treviso, 8 febbraio 2018

Il Presidente della seconda sezione civile
dott. Antonello Fabbro

