ORDINE AVVOCATI CAGLIARI
15 DIC 2015
Prot. N° 2224

Copie x il Consigliere dell'Ordine degli Avvocati

CIRCOLARE INTEGRATIVA CONTENENTE INDICAZIONI IN MERITO ALL'ATTIVITÀ DELEGATA AI PROFESSIONISTI DI CUI ALL'ART.591-*bis* c.p.c.

1) Le presenti modifiche si applicano anche alle procedure in corso e sostituiscono integralmente la circolare del 30 dicembre 2013-2 gennaio 2014, senza che rilievo alcuno possa rivestire la data dell'ordinanza di vendita;

2) Il professionista delegato curerà la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche a far data dal momento in cui entrerà in vigore il nuovo art. 490, primo comma, c.p.c. (cioè decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., ex art, 23, comma II, d.l. 83/2015), restando nelle more in vigore l'obbligo di pubblicità mediante affissione all'albo del Tribunale e sul sito www.astegiudiziarie.it;

3) Il professionista delegato provvederà, in ogni caso, ad effettuare la pubblicità sull'Unione Sarda anche in assenza di istanza da parte del creditore procedente o di quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo, preferibilmente in forma sintetica, con indicazione dell'ubicazione del bene pignorato e con il rinvio al sito www.astegiudiziarie.it;

4) Il delegato è autorizzato ad ottenere copia su supporto informatico della relazione di stima depositata nel fascicolo, richiedendone direttamente copia al c.t.u., il quale la fornirà unitamente alla copia del verbale di avvenuto deposito in Cancelleria;

5) Qualora nell'esperimento delle vendite il fondo spese dovesse esaurirsi, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione, unitamente alla documentazione giustificativa, nella misura di euro 2.000,00, direttamente al creditore (da individuarsi nell'ipotecario o, in difetto, nel creditore procedente). In caso di inadempimento, il delegato reitererà la richiesta a tutti i creditori della procedura e solo in caso di inottemperanza nel termine di 180 giorni, rimetterà gli atti a quest'Ufficio, il quale procederà *de plano* alla dichiarazione di improcedibilità.

6) Il delegato trasmetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti dopo aver effettuato quindici tentativi di vendita, esclusivamente senza incanto, secondo la seguente sequenza:

- primo tentativo: al valore di stima, quale risultante dalla c.t.u., con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- secondo tentativo: con riduzione del 20% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- terzo tentativo: con riduzione del 10% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- quarto tentativo: con riduzione del 10% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- quinto tentativo: con riduzione del 10% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);

- sesto tentativo: con riduzione del 10% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- settimo tentativo: con riduzione del 10% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- ottavo tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- nono tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- decimo tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- undicesimo tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- dodicesimo tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- tredicesimo tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);
- quattordicesimo tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);

- quindicesimo tentativo: con riduzione del 5% rispetto al prezzo base del precedente tentativo, con la possibilità di accogliere offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25%);

7) Qualora il prezzo base dell'immobile, per effetto dei ribassi poc'anzi descritti, dovesse scendere al di sotto della soglia di euro 10.000,00, il delegato dovrà comunque interrompere le operazioni di vendita e rimettere gli atti al Giudice, il quale valuterà l'opportunità di adottare il provvedimento previsto dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

8) Nell'ipotesi in cui il professionista abbia già effettuato dei tentativi di vendita con le modalità indicate nelle precedenti circolari, il delegato proseguirà le vendite, verificando, rispetto alle indicazioni del punto sei, in quale tentativo si collochi il prezzo dell'ultima vendita e proseguendo le operazioni in conformità a questa circolare;

9) Il professionista delegato aggiudicherà senz'altro l'immobile ove pervenga offerta pari o superiore al prezzo base e provvederà ad effettuare l'aggiudicazione anche ove pervenga offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

10) Il professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita la possibilità di presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base), precisando tuttavia che, ove l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

11) Il professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita con chiarezza e distintamente il prezzo base e il prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta (inferiore al prezzo base di non più del 25%), specificandoli in termini assoluti (e non, per l'offerta minima ammissibile, col solo riferimento al ribasso percentuale);

12) Ove sia stata presentata istanza di assegnazione del bene staggito nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, se all'esito dell'esperimento non siano state presentate offerte o queste siano inferiori (anche all'esito della gara fra più offerenti) al prezzo base, il professionista delegato provveda all'assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, fissando il termine di 120 giorni per il versamento del conguaglio;

13) Il delegato provvederà ed effettuare un'unica pubblicazione *ex* art. 490 c.p.c. per ogni tentativo. Nell'avviso pubblicitario dovrà essere indicato il recapito telefonico del custode (ove nominato in sostituzione del debitore), che potrà essere contattato da tutti coloro che vorranno visionare l'immobile.

14) Il delegato indicherà nell'avviso di vendita che il termine massimo di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita sarà sempre di 120 giorni dalla aggiudicazione, tanto per le vendite ordinarie che per le vendite promosse dal creditore fondiario.

15) Si ribadisce che, in occasione della predisposizione del riparto, il delegato dovrà depositare presso la cancelleria la nota per la liquidazione delle proprie

competenze, indicando in una bozza del progetto di graduazione i soli creditori che parteciperanno utilmente alla distribuzione.

16) I creditori dovranno, quindi, depositare direttamente nelle mani del delegato la nota di precisazione del credito e la nota spese nonché la richiesta di mandato debitamente compilata, con l'indicazione dell'IBAN, sottoscritta dal procuratore.

17) In caso di credito fondato su mutuo, il creditore dovrà sempre allegare alla nota di precisazione anche un prospetto che, al fine di consentire il rispetto del dettato dell'art. 2855 c.c., indichi analiticamente:

a. le rate corrisposte dalla parte mutuataria;

b. l'esatto ammontare del capitale residuo, ottenuto scorporando dall'importo globale delle rate di ammortamento non pagate l'ammontare degli interessi in queste ultime conglobati;

c. l'esatto ammontare degli interessi corrispettivi inclusi nelle rate scadute nel triennio contemplato dall'art. 2855 c.c.;

d. l'esatto ammontare degli interessi, al saggio legale, maturati sulle rate scadute nel corso della procedura e fino alla vendita dell'immobile ipotecato;

e. l'esatto ammontare degli interessi corrispettivi inclusi nelle rate scadute in data anteriore al triennio contemplato dall'art. 2855 c.c. nonché di quelli di mora maturati, al saggio convenzionale, sulla sola quota capitale di ciascuna rata, a far data dalla scadenza di questa e fino alla vendita, detratto l'importo di cui al punto d.

18) Il delegato rimetterà gli atti all'Ufficio solo in caso di comprovato persistente inadempimento da parte dei creditori;

19) Il delegato provvederà, in ogni caso, ai seguenti adempimenti:

~ invio, subito dopo la pubblicazione, dell'avviso di vendita e tempestivo invio dei verbali (aggiudicazione, diserzione per mancanza di offerte, etc.) subito dopo l'esperimento della vendita firmati telematicamente dal delegato (e dall'aggiudicatario), con allegati copia dei documenti degli aggiudicatari, indicazione sulla cauzione prestata *etc.*;

~ deposito telematico, all'atto della trasmissione della bozza del decreto di trasferimento, della documentazione completa relativa alla vendita (domanda di partecipazione, verbale di versamento del saldo, richiesta di agevolazioni fiscali);

~ standardizzazione del decreto di trasferimento secondo il modello che verrà a breve indicato dall'Ufficio;

Si comunichi a cura della Cancelleria all'Ufficio Unico Notai, all'Associazione Commercialisti Delegati di Cagliari, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Cagliari con preghiera ai predetti di divulgare la presente circolare tra gli iscritti nel relativo elenco.

Cagliari, 14 dicembre 2015

I giudici dell'esecuzione

Dott. STEFANO GRECO

Dott. ENZO LUCIFI

TRIBUNALE ORDINARIO - CAGLIARI

TRIBUNALE ORDINARIO - CAGLIARI

E' copia conforme all'originale
Cagliari, li 15 DIC 2015
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
- *Anna M. Angioni* -