TRIBUNALE DI L'AQUILA

Procedura esecutiva immobiliare n. *RGE*

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione Onorario, M Luciani

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

DISPONE

che il compendio pignorato, di seguito specificato, sia posto in vendita SENZA INCANTO nei lotti appresso indicati ad un prezzo non inferiore a:

€	90.000,00	per il 1° lotto	€	per il 4° lotto
€	52.000,00	per il 2° lotto	€	per il 5° lotto
€	1.500,00	per il 3° lotto	€	per il 6° lotto

PREMETTE che, come chiarito al punto n. 10 della "Disciplina della vendita senza incanto", di cui in seguito, sono valide, nei limiti ivi meglio specificati, le offerte pari al 75% del prezzo base d'asta, così come sopra indicato;

DISPONE per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo, che, qualora il professionista delegato ritenga probabile che la vendita all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto a quello determinato ex art. 568, c.p.c., gli atti del fascicolo siano rimessi al giudice, affinché provveda, ex art. 576, c.p.c., a disporre la vendita del medesimo compendio immobiliare ALL' INCANTO;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STABILISCE

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a: ad opera del professionista delegato

€	per il 1° lotto	€	per il 4° lotto
€	per il 2° lotto	€	per il 5° lotto
€	per il 3° lotto	€	per il 6° lotto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE
Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Delega

per le operazioni di vendita il professionista Rag. Antonio Pampere

determina in ~~€ 2.000,00~~ 1000 l'ammontare delle spese che il creditore procedente deve anticipare al professionista e fissa il termine di giorni 30 da oggi per il versamento, riservandosi di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;
dispone, in difetto, che il professionista delegato chieda il versamento ai creditori intervenuti e, ove non lo ottenga nei successivi 30 giorni, informi immediatamente il Giudice del mancato versamento, sospendendo le operazioni delegate. A tal proposito va specificato che il creditore procedente, presente alla udienza ex art. 569 c.p.c., prenda atto in tale udienza del suo obbligo al versamento in favore della procedura esecutiva del fondo spese per la pubblicità e provveda al relativo versamento immediatamente; il professionista delegato, appena ricevuta la comunicazione della delega, deve contattare comunque il creditore procedente per sollecitarlo al versamento del fondo spese e laddove alla scadenza dei termini sopraindicati non abbia avuto notizia del detto versamento, deve notiziarne immediatamente il Giudice.
Si autorizza, sin d'ora, il delegato ad aprire un libretto bancario intestato alla procedura esecutiva e ad effettuare i depositi ed i prelievi necessari per il pagamento delle spese di pubblicità ovvero per la registrazione del decreto, cancellazione delle formalità.

assegna termine sino al 30.9.2017 per l'espletamento delle attività delegate;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concede termine sino alla prossima udienza per il deposito di relazione;
dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni delegate entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al Giudice dell'esecuzione rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura;
riserva ogni valutazione in merito alla concessione di un nuovo termine alla sola eventualità che il professionista delegato proponga, prima della scadenza di detto termine, apposita istanza di proroga evidenziando le attività svolte e le ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura;
fa presente al delegato che per quanto concerne il pagamento di spese ulteriori rispetto al fondo spese previsto che si rendessero necessarie, le stesse dovranno essere richieste al creditore procedente o che ha dato impulso alla vendita, in mancanza potranno essere anticipate dal professionista delegato che le recupererà in sede di distribuzione del ricavato della vendita.
Si fa carico al professionista delegato di comunicare l'esito di ogni asta tenuta al creditore, al fine di consentirgli di ricostituire il fondo spese sempre nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta, laddove lo stesso non abbia partecipato alla udienza di vendita; altresì di comunicare immediatamente al Giudice l'omesso versamento nei termini. Si precisa che il mancato versamento del fondo spese nei termini previsti comporterà all'esito della comunicazione del professionista delegato la pronuncia di improcedibilità della procedura esecutiva per inattività delle parti. Il rispetto dei termini previsti sarà valutato in sede di rinnovo della delega al professionista indicato.

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:
- **ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti, (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune), o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente;**

- a fissare il prezzo di vendita come innanzi stabilito;

- a redigere l'avviso relativo alla vendita senza incanto, contenente le seguenti indicazioni:
  a) numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
  b) natura dell'immobile e dei diritti oggetto della vendita (diritto reale pignorato, ubicazione e consistenza del bene e dati catastali);
  c) prezzo base della vendita, offerta minima valida, pari al 75% del prezzo base, entrambi indicati nella presente ordinanza, e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
e) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, nonché il nome e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
f) precisazione del numero di lotti;
g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.; modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte e modalità di prestazione e ammontare della cauzione, comunque non inferiore al decimo del prezzo offerto; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

N.B. L'avviso, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, dovrà essere comunicato (a mezzo raccomandata o con altra forma equipollente utile allo scopo, esempio fax) ai creditori presso i procuratori domiciliatari; solo per ragioni di opportunità si consiglia la comunicazione anche al debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è necessario richiedere alla cancelleria l'attestazione della conformità delle copie all'originale. (cfr. Nota 6 dicembre 2006 - Legge 14 maggio 2005 n. 80 - deleghe a professionisti delle operazioni di vendita, con e senza incanto, degli immobili pignorati - indicazioni organizzative agli uffici in sede di prima applicazione; RILASCIO COPIE AUTENTICHE. Posto che il professionista delegato per le operazioni relative alla vendita è in possesso di tutti gli atti relativi alla procedura e che la sua posizione nei confronti del fascicolo processuale è assimilabile a quella di "pubblico ufficiale depositario di atti pubblici" deve ritenersi applicabile l'art. 18 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 267 e ss. del D.P.R. 30 maggio 2002 nr. 115).

Nell'avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, primo comma del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, quinto comma, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento:

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO (MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato o in altro luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (escluso il sabato ed i giorni festivi). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

2) l'offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, in misura superiore ad un quarto, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pena di inefficacia;
d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
5) salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del delegato con assegni circolari non trasferibili, intestati al delegato stesso;
8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
10) l'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del delegato o nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diverso luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; dovranno dichiararsi inefficaci: le offerte presentate oltre il termine fissato, quelle che indichino un prezzo inferiore a quello minimo indicato nell'avviso di vendita, in misura superiore ad un quarto, quelle che non siano accompagnate dalla cauzione di cui al precedente punto n.4; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente, salvo che l'offerta sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione ex art. 588, c.p.c.; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, salvo il caso che debba procedersi ad assegnazione ai sensi dell'art. 588, c.p.c, conformemente a quanto sopra specificato, il bene verrà aggiudicato all'offerente che, nell'ordine: avrà prestato la cauzione più alta, avrà indicato il minor termine per il versamento del saldo prezzo, avrà depositato per primo la busta;

11) nel caso in cui un creditore abbia proposto, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, istanza di assegnazione ex art. 589, c.p.c., ove la vendita non abbia luogo, nelle ipotesi di cui al precedente punto n.10, il bene sarà assegnato al creditore istante sulla base del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in relazione al quale la domanda di assegnazione è stata formulata;

12) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 cod. proc. civ., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

13) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;

14) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

14) in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno con l'importo pari al 10% del prezzo offerto, versato a titolo di cauzione, sarà restituito immediatamente. L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita senza incanto dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., **con unica pubblicazione ed unico termine**, nelle seguenti forme :

1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;

2) inserimento almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp.att.c.p.c., depurata dei dati personali relativi ai debitori e ai congiunti nel sito www.astegiudiziarie.it:

- a tal fine, si dovrà far pervenire la documentazione da pubblicare, comprensiva di modulo di richiesta pubblicità firmato a cura del professionista delegato, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tramite:
  - posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
  - invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
  - fax al n° 0586 201431;
  - posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno.
- si dovrà aver cura di trasmettere la documentazione preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, in conformità a quanto disposto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il professionista delegato è, altresì, incaricato e quindi responsabile di:
  - verificare la correttezza della pubblicità su internet, anche in relazione alla privacy;
  - comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

3) pubblicazione sui quotidiani Il Centro o Il Messaggero e sul periodico di annunci Periscopio, in un termine non superiore a sessanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
a. numero di ruolo della procedura;
b. nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;
c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:
l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
m. orario di apertura delle buste;
n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Studio del professionista delegato – Sito internet);

Ulteriori adempimenti
Il professionista delegato provvederà oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* cod. proc. civ.:
– alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
– alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto, redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;
– a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 cod.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proc. civ., ai sensi degli artt. 573, commi 2 e 4 e 590 cod. proc. civ.;
– a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
– a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
– alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 cod. proc. civ.;
– a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura;
– a fissare ulteriori vendite, nel caso in cui il primo procedimento dovesse avere esito negativo, riducendo il prezzo base nei limiti di un quarto per ciascun nuovo procedimento e provvedendo alla redazione di nuovi avvisi di vendita recanti le indicazioni sopra enunciate, alla loro notificazione ed alla effettuazione della pubblicità ordinaria e straordinaria degli avvisi di vendita medesimi;
– ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma cod. proc. civ.;
– alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 *bis* n. 5 cod. proc. civ. e previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 25 maggio 1999 n. 313;
– al deposito del progetto in cancelleria.

Si precisa che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. cod. proc. civ., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'articolo 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visti gli artt. 559, comma 4 e 560, c.p.c., nomina custode dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo, disponendo che le attività di custodia si svolgano secondo le seguenti direttive:

1) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato;

2) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, cod. proc. civ. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

3) dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

4) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

5) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

6) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 3); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

7) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex* art. 2923, 3° comma c.c.;

8) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

9) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante senza titolo;

10) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

11)adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

12)fare ricorso al servizio di "gestione di prenotazione delle visite agli immobili in vendita" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., richiedendone l'attivazione al momento della pubblicità su internet per ciascun lotto in vendita;

13) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione solo se la stessa sia fruttifera evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; copia di ogni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; il custode, se non diversamente stabilito dal giudice, redigerà una relazione annuale dell'attività compiuta.

Dispone che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al custode ed al professionista delegato affinché si provveda successivamente nel termine di 90 giorni da tale ultima comunicazione a notificare la presente ordinanza alle parti non presenti, ai creditori iscritti non intervenuti, all'esecutato ed al debitore originario, qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. cod. proc. civ.

Fissa udienza per la comparizione delle parti al fine di verificare il regolare svolgimento delle operazioni delegate al 27.6.2018, ore 9,30

L'Aquila, 5-12-17

Il Giudice dell'esecuzione ONORARIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009