



TRIBUNALE DI AVEZZANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

(20.01.2018)

il G.E., dott.ssa Caterina Lauro, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 29.01.2019;

letti gli atti della procedura esecutiva,

letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

sentite le parti presenti in udienza;

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato al norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, comma III, come modificato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147;

visto l'art. 569, co. 4, c.p.c. e ritenuto che la vendita telematica, in considerazione dello stato di abbandono del bene, potrebbe rivelarsi pregiudizievole agli interessi dei creditori;

DISPONE

la vendita senza incanto dei beni pignorati meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;

ritenuto di procedere alla vendita nelle forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista

DELEGA

il compimento delle relative operazioni a

Notaio Marika Schiavone

ASSEGNA

al professionista nominato il termine di 12 mesi dalla comunicazione dell'avvenuto conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

considerato che per la migliore attuazione e gestione delle attività di cui agli artt. 591 bis c.p.c. è preferibile procedere alla nomina di un custode ex artt. 559 e 560 c.p.c.;

NOMINA

l'IVG di Avezzano Custode dei beni stessi.

Le attività delegate e la custodia si svolgeranno secondo le seguenti direttive e quelle di cui all'allegato B.



Le violazioni delle direttive che seguono comporteranno la revoca della delega ai sensi dell'art. 591 bis, ult. co. c.p.c. e le conseguenze previste dall'art. 179 ter , ult. co., disp. att., c.p.c.



1. Le attività preventive e i rapporti periodici

Il professionista:

- provvederà ad effettuare un nuovo controllo sulla proprietà dei beni pignorati, in base alla documentazione ipocatastale in atti o alla certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, provvedendo, se del caso, ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

- rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi:

✓ che non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

✓ che i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento;

✓ che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.

- provvederà ad aprire un conto corrente intestato alla procedura esecutiva "n° iscrizione a ruolo/anno di iscrizione a ruolo - professionista delegato"; l'IBAN del conto corrente dovrà essere tempestivamente comunicato al creditore procedente, per il pagamento del fondo spese, e al custode giudiziario, per consentire l'accreditamento periodico dei canoni o delle indennità di occupazione riscossi;

- entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Nel rapporto riepilogativo iniziale si dovrà dar conto di aver eseguito le attività preliminari sopra descritte e di aver ricevuto il fondo spese per il pagamento delle pubblicità.

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte: in ogni caso, depositerà un rapporto riepilogativo prima dell'udienza di verifica delle operazioni di vendita in allegato alla motivata richiesta di rinnovo delega.

- nel rapporto semestrale, in ipotesi di esito negativo della vendita, pur a seguito dei ribassi del prezzo base d'asta come di seguito disposti, redigerà una relazione contenente:

i) la descrizione del lotto;

ii) il valore complessivo dei crediti;

iii) la sintesi delle operazioni di vendita espletate (numero e data dei tentativi di vendita con indicazione dei rispettivi prezzi base d'asta);

iv) l'indicazione delle circostanze che possono aver impedito la vendita, come, ad esempio:

1. prezzo eccessivo di stima o immobile non appetibile - ad es. un rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile, terreno agricolo non appetibile etc.;

2. fattori esterni - immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato nel contesto familiare dell'esecutato; oneri di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; pendenza di procedimenti penali, civili o



amministrativi sul bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della p.a. etc.;

3. assenza e/o presenza di interesse da parte di potenziali acquirenti;
4. situazioni temporanee di assenza di domanda;
5. opportunità di diversa formulazione dei lotti;

Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà infine un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.

Tutti i rapporti riepilogativi andranno depositati con modalità telematiche ai sensi dell'art. 16 bis, d.l. n. 179/2012;

2. Le operazioni di vendita

Il professionista:

- dovrà provvedere al primo esperimento di vendita entro 6 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; non potranno essere fissate le aste nel periodo di sospensione feriale dei termini;
- si avvarrà per la determinazione del valore dei beni pignorati della relazione di stima in atti; il prezzo base del primo esperimento di vendita sarà quello indicato nella relazione a firma dell'esperto stimatore per ciascun lotto, ferma restando diversa indicazione resa dal G.E. anche a verbale di udienza; la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 573 c.p.c), dovrà determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed il 5% del prezzo base d'asta con l'indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 Euro;
- non è autorizzato a fare ricorso all'ausilio di tecnici per la redazione della bozza del decreto di trasferimento e per l'espletamento delle attività correlate; ne consegue che i costi di tali attività non potranno essere riconosciuti come anticipazioni a favore del delegato;
- (fatta eccezione per il caso indicato sub 1) non può, salvo provvedimento espresso del g.e., sospendere le operazioni di vendita, neanche nel caso di astensione degli avvocati (la quale concerne solo le attività in udienza) o di richiesta da parte di questi ultimi o da parte dei creditori procedenti;
- provvederà ad effettuare **almeno 3 esperimenti l'anno** - con decorrenza dal giorno di rilascio delega o rinnovo della stessa - ciascuno inteso SENZA INCANTO; GLI ESPERIMENTI DOVRANNO ESSERE FISSATI PRIMA DELLA CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA DI VERIFICA;
- in caso di omesso versamento del fondo spese da parte del creditore procedente nel termine di giorni 60 di cui oltre, provvederà senza indugio a depositare telematicamente un rapporto, come di seguito meglio indicato.
- provvederà a redigere l'avviso di vendita in base alle istruzioni sotto riportate;
- nell'ipotesi di vendita in più lotti, cesserà le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163, disp. att., c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice;



- comunicherà all'aggiudicatario provvisorio che il termine entro il quale dovrà essere depositato il prezzo di aggiudicazione è di centoventi giorni (termine soggetto a sospensione feriale), dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, rappresentando sin da subito che non saranno concesse proroghe al termine fissato dal professionista delegato per il versamento del saldo prezzo;
- nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, co. 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto, senza necessità di richiedere autorizzazione al G.E., fino ad un massimo di cinque ribassi.
- in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, provvederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- rimetterà gli atti al Giudice, anche ai fini dell'adozione di un provvedimento ai sensi dell'art. 164 *bis*, disp. att., c.p.c., qualora, in caso di più esperimenti di vendita negativi e di conseguenti ribassi del prezzo base d'asta, quest'ultimo risulti inferiore agli euro 15.000,00; in tal caso il professionista delegato e il custode giudiziario provvederanno a relazionare al G.E. quanto segue; quanto al professionista delegato, tutte le informazioni già richieste nel rapporto riepilogativo semestrale; quanto al custode giudiziario: a) lo stato di occupazione del lotto (stato di occupazione al momento del primo accesso; eventuali mutamenti nel corso della procedura; stato attuale di occupazione); b) il numero e le date degli accessi eseguiti; la cronistoria dell'attività di liberazione; c) considerazioni finali sui motivi che hanno impedito la vendita.

3. L'avviso

Il professionista provvederà a predisporre avviso da trasmettersi in copia a questo Ufficio e da notificarsi a sua cura **AL CUSTODE GIUDIZIARIO, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE ABRUZZO**, ai debitori esecutati, ai creditori non intervenuti che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ed ai comproprietari.

Nella eventualità che la notifica debba essere effettuata nei confronti del debitore e/o del comproprietario residente all'estero, si autorizza sin d'ora il professionista delegato ad avvalersi delle forme di cui all'art. 151 c.p.c.

L'avviso deve contenere:

- a) la fissazione di un termine non inferiore e non superiore a quelli di cui all'art. 569, terzo comma c.p.c. entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dall'art. 571 c.p.c.;
- b) l'informazione che le offerte d'acquisto dovranno essere depositate presso il suo studio con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c.;
- c) l'avvertenza che nella dichiarazione di offerta l'offerente deve indicare il prezzo, il tempo e le modalità di pagamento, nonché ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) la fissazione al giorno successivo alla scadenza del termine sub a) per la comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. secondo le previsioni della lettera e) ed f) che seguono;



- e) avvisa che in caso di offerta unica **pari o superiore** al prezzo base egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene all'offerente, mentre in caso di offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, è autorizzato a far luogo alla vendita solo quando ritiene che non vi sia seria possibilità di vendere ad un prezzo superiore e purché non siano state presentate istanze di assegnazione;
- f) avvisa che in caso di pluralità di offerte, egli inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta e, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, egli è autorizzato dal giudice ad aggiudicare il bene a favore del migliore offerente, tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa **o, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, salvo che il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, dovendosi in tal caso procedere all'assegnazione;**
- h) la dettagliata descrizione degli immobili, della loro eventuale divisione in lotti ed indicazione del prezzo base d'asta;
- i) la menzione delle eventuali trascrizioni ed iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- l) la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- m) l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno, come previsto dall'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. e tutte le indicazioni previste da detta norma;
- o) la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 573 c.p.c), da determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed il 5% del prezzo base d'asta con l'indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 Euro;
- p) le indicazioni, per l'aggiudicatario, di cui all'allegato A);
- q) l'indicazione relativa alla pubblicità nelle forme e nei tempi che seguono.

4. Pubblicità dell'avviso

Dell'avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., **su impulso del professionista delegato**, mediante i seguenti adempimenti:

1) Pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia.

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; a tal fine, il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità su www.astegiudiziarie.it. Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario al codice IBAN indicatogli dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione.



Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno gestite dalla società delegata agli adempimenti Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- 2) inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., e della presente ordinanza, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto;
- 3) dal terzo tentativo di vendita in poi, pubblicazione dell'avviso d'asta, per estratto, sul quotidiano TUTTO AFFARI, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.
- 4) Pubblicazione - in caso di richiesta del creditore procedente - su siti gratuiti, debitamente indicati dall'interessato.

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, e-mail: info@astegiudiziarie.it) facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a cura del delegato e la contabile di avvenuto pagamento delle spettanze dovute, almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative:

- email all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- consegna al referente della Società presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il professionista delegato è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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 (es. fotografie che ritraggano volti di persone) e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. A tal fine potrà acquisire direttamente dal personale della Società presente in Cancelleria, la copia della perizia di stima e relativi allegati, di cui è stata disposta la pubblicazione, già previamente epurati e conformi per la pubblicazione;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità). Occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- indicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo seguendo le istruzioni contenute nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità su carta, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture al creditore procedente inviandole allo studio del legale di esso creditore (il quale dovrà comunicare, al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture).

Il professionista ove ne ravvisi l'opportunità, è autorizzato a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quella di cui al punto che precede, previa audizione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista.

Tutte le pubblicità sono a spese del creditore procedente.

Il mancato pagamento delle spese di pubblicità potrà condurre all'estinzione della procedura come previsto ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.

5. L'offerta

I. L'offerta non è efficace se:

- a) perviene oltre il termine stabilito nell'avviso;
- b) se è inferiore **di oltre un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147)** al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

II. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Avezzano o eleggere domicilio ad Avezzano;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di esclusione.

III. L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, a pena di decadenza, entro le ore 12:00 del giorno precedente di quello fissato per l'esame, in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.



IV. Le buste sono aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

V. La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a Tribunale di Avezzano Procedura esecutiva e, di seguito, al professionista delegato (specificandosi il numero e l'anno di iscrizione della procedura: es. Tribunale di Avezzano Procedura esecutiva n° iscrizione a ruolo/anno di iscrizione - professionista delegato) nonché fotocopia dell'assegno e del retro su un'unica facciata.

VI. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

VII. L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di un quinto nelle vendite senza incanto.

6. La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione per sé o a favore di un terzo

Secondo l'art. 588 c.p.c ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data **fissata per la vendita**, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. **per sé o a favore di un terzo**, per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte.

Ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte, il professionista è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Il professionista delegato potrà assegnare il bene in vendita al creditore prendendo in considerazione il **valore determinato dal medesimo professionista per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione è presentata**, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma dell'art. 590 bis c.p.c. sono esclusivamente a carico del creditore.

7. La fase successiva all'aggiudicazione definitiva

Il professionista delegato è autorizzato a convertire, dopo l'aggiudicazione, i depositi provvisori in depositi definitivi mediante versamento su depositi bancari intestati alla **Procedura esecutiva n°iscrizione a ruolo/anno di iscrizione a ruolo - professionista delegato**, e vincolati all'ordine del giudice dell'esecuzione.

Appena effettuata l'aggiudicazione definitiva il professionista avverte l'aggiudicatario che nei giorni successivi gli verrà comunicato l'importo delle spese, comprese imposte, trascrizione e voltura, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti (spese recuperabili in sede di riparto con il privilegio di cui agli artt. 2770, II comma e 2777 c.c. previa presentazione di apposita istanza da parte dell'interessato) che egli stesso provvederà a quantificare eventualmente sentita l'Agenzia delle Entrate.

Il professionista comunicherà le modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese. Intervenuto il versamento, il professionista predisporrà senza indugio il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura, sottoponendoli al giudice e al cancelliere per la sottoscrizione.



8. Il riparto della somma ricavata dalla vendita

Ricevuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, il professionista assegna ai creditori un termine, non superiore a trenta giorni, per il deposito presso il proprio studio delle dichiarazioni di credito mediante utilizzazione dell'apposita scheda e delle note delle spese processuali, in regola con l'imposta di bollo se non assolta con il contributo unificato, con i documenti integrativi necessari (in particolare i piani di ammortamento nel caso di mutui tenendo ben distinti capitale e interessi corrispettivi compresi in ciascuna rata con l'indicazione anche degli interessi moratori e dei tassi applicati).

Inoltre, preliminarmente alla predisposizione del progetto di distribuzione, il professionista delegato provvede a richiedere alla società di gestione del servizio di pubblicità Astegiudiziarie, nonché all'esperto stimatore ed al custode, lo stato del pagamento delle fatture emesse da questi ultimi rispettivamente per il servizio reso e per l'incarico svolto, espressamente concedendo nella suddetta richiesta termine di giorni 10 per la risposta formale. Quindi, in caso di insoluti, provvederà a richiedere a questi ultimi un prospetto con l'indicazione complessiva del credito vantato nonché copia delle relative fatture dagli stessi emesse, i cui importi saranno inseriti nel progetto di distribuzione in prededuzione.

Il professionista, predisposta la propria nota concernente il compenso da determinarsi ai sensi del D.M. n. 227/2015, nonché il rimborso spese, allegando relativamente a queste ultime la documentazione, sottopone tutte le note, unitariamente e con eventuali osservazioni, al giudice dell'esecuzione.

Indi se si può provvedere a norma dell'art. 510, comma primo c.p.c., il professionista lo segnala al giudice dell'esecuzione.

In caso contrario, non più tardi di trenta giorni dalla liquidazione, provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e possa essere fissata dal giudice dell'esecuzione la comparizione delle parti avanti a sé per la loro audizione. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci giorni.

Nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, consegnandole in cancelleria.

Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto.

In caso di disaccordo il professionista invita le parti a chiedere al giudice di provvedere ex art 512 c.p.c.

9. Gli adempimenti della cancelleria e delle parti

La presente ordinanza sarà immediatamente comunicata via pec al delegato, il quale avrà accesso tramite polisweb al fascicolo telematico del giudizio contenente i seguenti atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti dal creditore procedente ed ai comproprietari, interventi di altri creditori, relazione di stima, certificati catastali, il certificato di destinazione urbanistica, i certificati dei registri immobiliari (o l'eventuale relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c.).



Determina in € 2.000,00 il fondo spese che il creditore procedente dovrà versare al professionista delegato per il pagamento delle spese di pubblicità; il pagamento delle spese di pubblicità dovrà essere eseguito dallo stesso professionista delegato, unico soggetto autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, salva fatturazione a carico del creditore che ha eseguito il deposito.

Gli importi dovranno essere versati decorsi 60 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; il versamento dovrà essere eseguito mediante accredito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva previamente aperto dal professionista delegato; il professionista delegato non è tenuto ad emettere alcuna fattura, trattandosi di fondo spese e non di acconto sul suo compenso.

Decorso il termine assegnato per la corresponsione del fondo spese senza che sia stato eseguito il pagamento, il professionista delegato invierà al creditore procedente un sollecito di pagamento a mezzo pec, assegnando ulteriore termine di giorni 30, precisando che il mancato pagamento comporterà l'improseguibilità della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.; in caso di infruttuoso decorso del termine assegnato il delegato informerà il Giudice dell'esecuzione, trasmettendo un rapporto cui allegherà le ricevute delle comunicazioni via pec di richiesta di pagamento.

Il Giudice dichiarerà l'improseguibilità della procedura senza ulteriori avvisi.

10. Rinnovo delega

In caso di esito negativo del primo tentativo di vendita, previa eventuale autorizzazione alla costituzione di nuovo fondo spese, il professionista delegato curerà nuovi esperimenti d'asta secondo le modalità in precedenza indicate (si rammenta che il professionista dovrà svolgere tre esperimenti l'anno e che gli esperimenti dovranno avvenire PRIMA DELLA CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA DI VERIFICA).

Fissa al 02.02.2021 il termine finale per le operazioni di vendita. Entro tale termine dovranno essere esperiti n. 5 eventuali tentativi di vendita (3 esperimenti l'anno) ed essere predisposto il progetto di distribuzione. Il professionista, in esito all'aggiudicazione, rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla propria nota per competenze ai sensi del DM n. 227/2015 e rimborso spese, con allegazione della documentazione attestante queste ultime.

Rinvia per la prosecuzione della procedura esecutiva all'udienza del 02.02.2021 ore di rito.

Il professionista delegato, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita dovrà rimettere gli atti al Giudice depositando la relazione di cui al punto sub 1) unitamente ad un'istanza motivata di rinnovo, prima della scadenza del termine fissato per la delega.

Il rinnovo non potrà essere concesso nel caso in cui il ritardo nel versamento del fondo spese da parte del creditore procedente abbia impedito l'espletamento delle operazioni di vendita.

Avverte sin da ora il Professionista delegato che, in caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui alla presente ordinanza (con particolare riguardo al numero di tentativi da espletarsi e al deposito delle relazioni di cui al punto sub 1), sarà disposta la revoca dell'incarico e si provvederà alla sua cancellazione dall'elenco previsto dall'art. 179 ter, disp. att., c.p.c.

Avezzano li 29/01/2019



IL GIUDICE
Dott.ssa Caterina Lauro



Allegato A: informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita

a)[L'aggiudicatario nel termine massimo di gg. 120 dalla vendita (n.b.: trattasi di termine **non prorogabile e soggetto a sospensione feriale**), se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso un Istituto di Credito - filiale di Avezzano su libretto/conto corrente intestato a Tribunale di Avezzano procedura esecutiva numero di iscrizione/anno di iscrizione - professionista delegato e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione]*.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari;

- A norma dell'art. 46 DPR 6/6/01 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda e di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità giudiziaria.

* Nel caso di credito fondiario il periodo tra parentesi va sostituito come segue:

A)Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646 con i seguenti periodi:

"Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, nel termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, senza attendere la graduazione, quella parte del credito che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto del quale vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata nel libretto bancario intestato al Tribunale di Avezzano Procedura esecutiva n° di iscrizione a ruolo/anno di iscrizione a ruolo/professionista delegato e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni l'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al precedente articolo".



B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D. Lgs. 385/93 con i seguenti periodi:
“ Ai sensi del quarto comma dell’art. 41 del D. Lgs: 385/93, l’aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nel termine massimo di centoventi giorni dall’aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell’art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell’unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L’eventuale differenza, soddisfatto l’Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato a Tribunale di Avezzano procedura esecutiva e al professionista delegato e vincolato all’ordine del giudice dell’esecuzione.

Ai sensi del quinto comma dell’art. 41 del D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall’art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell’aggiudicazione o dall’assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita di più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

ALLEGATO B: DIRETTIVE PER LO SVOLGIMENTO DELLA CUSTODIA

A- Nomina

Nominato il Custode Giudiziario, la Cancelleria comunica entro tre giorni con mezzo rapido e senza formalità all’IVG di Avezzano (ovvero al professionista designato all’uopo) l’intervenuta nomina e il Custode ritira copia della perizia ovvero duplica il supporto informatico che contiene l’elaborato scritto.

DIRETTIVE PER LO SVOLGIMENTO DELLA CUSTODIA

A - Primo accesso

Il custode provvederà a:

- Accedere senza indugio al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione, per consentire l’espletamento del sopralluogo indispensabile per la stima;
- comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l’accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dalla nomina ed essere fissata in accordo con il perito estimatore;
- qualora l’immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso, con l’ausilio del fabbro;
- qualora l’immobile sia occupato da un soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l’acquisizione dei documenti rilevanti;



- verificare se l'immobile sia adibito ad unica abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare e se il nucleo familiare ricomprenda minori di anni 18 o anziani non autosufficienti;
- il Custode Giudiziario, all'atto del primo accesso, deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che:
 - è ancora possibile evitare la vendita;
 - a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti;
 - è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
 - al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;
 - il debitore è autorizzato salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato;
 - in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
 - nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
 - deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per la liberazione come da punto c) che segue;
 - il giorno della pubblicazione dell'annuncio delle vendite, il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile sulla base dell'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. ex art. 560 c.p.c. che verrà adottato all'esito dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- in ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido);
- eseguito l'accesso, sia che il bene sia occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, il custode invia, a mezzo fax o a mezzo pec, una sintetica comunicazione a tutti i creditori;

B - Amministrazione del bene

Il custode giudiziario provvederà a:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice; segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;



- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione secondo le disposizioni impartite;
- depositare una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e informare ogni 6 mesi il G.E. e il professionista che verrà delegato alla vendita in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti, emesso, al fine di consentire al professionista delegato di redigere esaustive relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

C- Liberazione dell'immobile

Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori ai fini dell'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato e l'adozione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

In ogni caso, l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. è adottato in esito all'udienza in cui verrà disposta la vendita o l'assegnazione.

Per l'attuazione dell'ordine, il custode è autorizzato ad avvalersi della forza pubblica e a nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c. da individuarsi tra i soggetti iscritti agli albi dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Avezzano. Il custode giudiziario è autorizzato sin d'ora ad avvalersi dell'ausilio di un fabbro e/o di un medico legale, ponendo le relative spese a carico della procedura.

Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico - familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunica altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.

Al fine di porre in esecuzione l'ordine, il custode provvede a darne comunicazione, a mezzo di raccomandata a/r al debitore, unitamente ad un'intimazione rivolta al debitore o all'occupante di consegnare l'immobile spontaneamente nel termine di giorni 10. Nel caso in cui le notifiche non vadano a buon fine per irreperibilità del debitore o dell'occupante, si autorizza sin da ora il custode giudiziario a provvedere alla notifica presso la Cancelleria dell'Ufficio esecuzione del Tribunale di Avezzano.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi d'urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o documenti sono



considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

D- Visita dell'immobile

Il Custode Giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile e per l'eventuale accesso al credito secondo i criteri, i tempi e le modalità stabiliti nell'apposito protocollo di intesa, precisando quali siano gli Istituti di Credito aderenti. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.

La persona che risponde al telefono (anche se trattasi di collaboratore del professionista) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

- a) che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- b) che le ipoteche ed i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperate sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art 2777 c.c. anche sui creditori ipotecari;
- c) che il giudice con decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento a mente dell'ultima parte del primo comma dell'art. 586 c.p.c.;
- d) che, intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ultimo comma c.p.c., per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale);
- e) che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate;
- f) che, a norma dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. "Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il Conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziaria";

Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un ausiliario, ad orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale



della perizia di stima e/o una fotocopia integrale della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

Gli interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita.

Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali; nel caso che gli vengano segnalate difficoltà nei rapporti con la Banca, aderente al protocollo di intesa, per la erogazione del mutuo e per la gestione dei depositi, assumerà informazioni presso l'Istituto e segnalerà al giudice eventuali violazioni dell'intesa stessa.

E- Rendimento del conto

Il custode provvede a rendere il conto ex artt. 560, primo comma, e 593 c.p.c..

La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare. **Il deposito deve avvenire con modalità telematiche.**

Avezzano, 29/01/2019

Il Giudice
(*dott.ssa Caterina Lauro*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

