

seguito disposte;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società **Astalegale.net S.p.A.** (per le procedure esecutive con numero pari) e **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (per le procedure esecutive con numero dispari) che vi provvederà a mezzo del suo portale (rispettivamente: www.spazioaste.it o www.astetelematiche.it), indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento da parte del professionista delegato¹ – dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "*deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015*";

Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive di cui all'allegato A); quelle relative alla custodia secondo le direttive di cui all'allegato B).

AUTORIZZA

il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporre.

DETERMINA

il fondo spese, comprensivo delle presumibili spese di pubblicità ex art. 490 comma 2 e 3 c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) e del contributo di cui all'art. 18 bis d.P.R. 115/2002 nella misura di euro **2.650,00** (laddove il compendio pignorato consista in un unico lotto) ed ulteriori euro **700,00** per ogni ulteriore lotto posto in vendita (somme quantificate dall'Ufficio su n. 3 esperimenti di vendita), da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione, **entro trenta giorni dalla richiesta**. Il professionista è infatti autorizzato all'apertura di conto corrente bancario alle condizioni di seguito indicate nella presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC al creditore procedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente. Dispone che, in caso di mancato versamento fondo spese, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di **trenta giorni**, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura. Nel caso di infruttuoso decorso di questo secondo termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile. Si ricorda che in nessun caso il delegato è ammesso ad anticipare le spese necessarie per l'avviso di vendita, che vanno versate dai creditori secondo le disposizioni sopra indicate. Il delegato comunicherà al Ge senza indugio l'esito della richiesta ai creditori di versare il fondo spese.

AUTORIZZA

il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato.

¹ Ove il gestore nominato è Astalegale.net S.p.a. tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale www.spazioaste.it alla pagina Home>servizi>dichiarazione art. 10 d.m. 32/2015.

Ove il gestore nominato è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale www.astetelematiche.it alla pagina Home>servizi>dichiarazione art. 10 d.m. 32/2015.

AUTORIZZA

sin da ora il professionista delegato a richiedere ai creditori procedente ed intervenuti con titolo esecutivo, con le modalità suindicate, ulteriore fondo spese di € 1.500,00 nel caso in cui si rendano necessari ulteriori avvisi di vendita a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti, previa rimessione, a seguito del terzo tentativo, degli atti al Ge, come da indicazioni di seguito disposte;

ASSEGNA

al professionista termine di **18 mesi** dalla avvenuta comunicazione del conferimento incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che **entro 12 mesi** dall'emissione dell'ordinanza effettui **almeno 3 esperimenti** di vendita. Come si dirà, all'esito del terzo tentativo il delegato rimetterà gli atti per la prosecuzione al Ge, il quale riserva fin da ora la proroga di un nuovo termine per ulteriori tentativi di vendita. **Il mancato rispetto dei termini indicati nella presente ordinanza (anche quelli relativi alla fase distributiva) costituisce motivo di segnalazione e revoca dell'incarico.**

DISPONE

che a cura della cancelleria la presente ordinanza sia immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità al professionista delegato nominato.

Pescara, 17/12/2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Daniela Angelozzi

Allegato A) Contenuto della delega al professionista

LA DELEGA AL PROFESSIONISTA

1. Controlli e adempimenti preliminari

Il professionista provvede ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari 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, 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.

Il professionista rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione ove 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; ove rilevi 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., convocherà senza indugio il creditore procedente ed i creditori intervenuti con titolo esecutivo perché provvedano alla immediata notifica, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

In ogni caso, dell'esito di tali controlli verrà redatta relazione da depositare telematicamente, unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega di cui al successivo punto 2.

2. Il deposito delle relazioni degli atti concernenti l'attività di vendita.

Il Professionista delegato provvederà a redigere il rapporto iniziale dell'attività svolta, nonché i rapporti riepilogativi periodici ed il rapporto finale di cui al comma 9-sexies dell'art. 16-bis del decreto-legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221 nel rispetto delle tempistiche indicate dalla norma. **Dovrà essere utilizzato obbligatoriamente il modello ministeriale in formato xml reperibile sul sito internet www.procedure.it.**

Si specifica che, a seguito della ordinanza di delega, il professionista è altresì tenuto a redigere e depositare una nuova check list (a seguito di rinnovato controllo) secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it, anche laddove avesse già redatto tale check list al momento della nomina di custode.

E' fatta salva la possibilità di depositare, in aggiunta ai rapporti riepilogativi suddetti, relazioni libere per la descrizione di problematiche particolari.

Il professionista delegato provvede quindi a predisporre l'avviso di vendita, rispettando un termine non inferiore a 90 giorni e non superiori a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le vendite successive. Ogni avviso di vendita va trasmesso, contestualmente alla sua pubblicazione, al Giudice dell'esecuzione (anche al fine di consentire al G.E. di valutare la tempestività delle istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c.) e va notificato al debitore esecutato (al domicilio eletto o in cancelleria, in caso di mancata elezione di domicilio), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.).

3. Conto corrente

Il professionista delegato è autorizzato ad aprire uno o più conti correnti bancari presso la Banca Popolare delle Province Molisane o BCC Abruzzese di Cappelle sul Tavo filiale di Francavilla al Mare (Via Vittoria Colonna, 8 – zona Val di Foro) – Istituti convenzionati con il Tribunale o altro istituto di credito di sua fiducia che assicuri analoghe condizioni e tempestività.

Il conto corrente è intestato al Tribunale di Pescara con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Pescara Proc. n. R.G.E.") e prevede servizio di home banking informativo e dispositivo, per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme e per l'esecuzione delle operazioni autorizzate, quali ad esempio la restituzione tempestiva delle cauzioni. Si specifica che la concreta visibilità del conto su cui confluiscono le cauzioni degli offerenti, in particolare in concomitanza con gli esperimenti di vendita, è gestita dal delegato via pec.

Su tale conto vanno depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte

degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario (mentre le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura).

Il Professionista Delegato è sin da ora autorizzato ad effettuare, dal conto corrente intestato alla Procedura, tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto.

4. Condizioni generali della vendita

Nell'avviso di vendita il delegato inserirà la descrizione del bene (o dei beni) oggetto della vendita, specificando il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico), il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti. La descrizione del lotto deve contenere le seguenti indicazioni:

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi.

TIPOLOGIA: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc....

UBICAZIONE: sito in (comune, indirizzo)piano.....int.....

COMPOSIZIONE: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].

DATI CATASTALI:.....

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc.... Verrà indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). Verranno indicate le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrizione del titolo e della data di scadenza).

VALORE BASE D'ASTA e, distinto, il valore dell'"OFFERTA MINIMA" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale).

MODALITA' e TERMINI di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni di vendita e di eventuale gara, secondo le disposizioni che seguono.

LA PRECISAZIONE che le unità immobiliari sono poste in vendite con gli accessori dipendenza 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 e che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Verrà indicato, inoltre, che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, che le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato sono a carico della procedura e che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

5. Modalità e termini di presentazione delle offerte

L'offerta di acquisto (in bollo) può essere formulata esclusivamente **con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. Nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Nell'avviso il professionista indica il termine (data e ora) per la formulazione delle offerte a data fissa, come avente scadenza in un giorno non festivo (con esclusione del sabato). Indica altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e precisa che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

All'offerta devono essere **allegati**: a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno valido o – se scaduto – occorre che sia data prova di aver presentato la richiesta di rinnovo prima della scadenza o entro 60 giorni dalla scadenza, con la relativa ricevuta di presentazione all'autorità competente; ovvero indicazione del Trattato internazionale tra Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano) b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; c) la richiesta di agevolazioni fiscali (mentre i relativi moduli saranno depositati solo all'esito dell'aggiudicazione finale); d) la dichiarazione relativa al regime di comunione legale dell'offerente (la relativa documentazione, con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, potrà essere inviata al delegato – e da questi trasmessa telematicamente - entro il momento del saldo prezzo); e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, recente copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese di non oltre 12 mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g) se l'offerta è formulata da più persone o da procuratore speciale, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che presente l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere: a) sottoscritta con firma digitale e

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale, gli allegati all'offerta e la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo, vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite pagoPa- utenti non registrati" sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato. L'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

L'offerente deve versare una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di **cauzione** (la causale del bonifico conterrà la dicitura "versamento cauzione"), che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e successiva decadenza per mancato versamento del saldo prezzo nei termini. L'importo di tale cauzione va versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione sono riportate chiaramente nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato. Il bonifico va effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito **entro il giorno precedente** alla data fissata per la vendita, pena l'inammissibilità della offerta.

6. Esame delle offerte

L'esame delle offerte viene effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Anche la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Quindi, nel giorno e nell'ora fissate nell'avviso di vendita per l'esame delle offerte il professionista:

- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

Verificata l'ammissibilità delle offerte, nel caso in cui sia stata formulata unica offerta ammissibile e il valore offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Laddove l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, pari al 75% del prezzo indicato come prezzo base d'asta, ex art. 571 comma 2 c.p.c.), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del professionista ha luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine finale sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità:

ii) il professionista delegato verserà l'**80%** dell'importo al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto di assegnazione definitiva, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); a tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere

versata in suo favore con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto in favore del creditore fondiario. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista gli comunicherà che l'intero residuo prezzo sarà versato alla procedura nel termine fissato;

iii) il professionista delegato tratterà il restante **20%** (oltre all'importo per le spese *ex art.2*, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata *ex art. 2770 c.c.* (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 20% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al Giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, alle condizioni indicate nell'art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al giudice per l'applicazione delle norme sopra indicate. Il GE Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

9. Saldo spese

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento degli immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché il 50% 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 al pignoramento sono a carico della procedura esecutiva e, pertanto, il delegato è autorizzato sin da ora ad effettuarne il pagamento con il ricavato della vendita, rendicontandole.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte e spese, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese *ex art. 1194 c.c.*

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Autorizza quindi sin d'ora il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvede a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento; iv) a predisporre anche in tale occasione progetto di distribuzione.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procede ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando progressivamente il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino a due ribassi, per un complessivo di tre esperimenti (da effettuarsi, come si è detto, **entro un anno dalla emissione della ordinanza di vendita**). Quindi, al termine del terzo tentativo infruttuoso, il professionista depositerà adeguata relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sulle ragioni che hanno ostacolato la vendita del bene, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); opportunità di diversa formulazione dei lotti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato. Il delegato indicherà in particolare la sussistenza o meno di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti.

Il professionista rimetterà gli atti al Ge anche nel caso in cui il bene, inteso come singolo lotto, debba essere posto in vendita, nell'ulteriore tentativo, ad un valore (inteso come base d'asta) **inferiore o uguale a euro 25.000,00**. Anche in questi casi il delegato allegherà la relazione con le informazioni sopra indicate, affinché il G.e. possa valutare l'antieconomicità della vendita.

12. Gli adempimenti

A questo proposito, va rilevato che ai sensi del principio di trasparenza, sul sito internet del Ministero della giustizia, in un

alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile p
le quali prevedono che la pubblicazione sui siti inc

rappresentante. Sarà obbligo del professionista del settore
previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite

c) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Reale” di vendita sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**

d) pubblicazione dell'avviso di vendita, della pre-

situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno).

custode/professionista delegato, con indicazione di



e. in merito alla pubblicità cartacea, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. predisporrà il testo dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare su Pescara Affari, che sarà trasmesso in bozza al professionista, esclusivamente via e-mail, per la verifica dei dati predisposti in base al format sopra indicato, con la possibilità, nei due giorni lavorativi successivi, di segnalare eventuali errori od omissioni. Decorso inutilmente tale termine, i testi si intenderanno definitivamente approvati e saranno trasmessi per la pubblicazione al periodico. Il pagamento delle spettanze dovrà essere effettuato dal professionista delegato a Pescara Affari a seguito della ricezione della relativa fattura.

- 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 e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso;

- verificare la correttezza della pubblicità sui siti internet e sul periodico come sopra disposta;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Astagiudiziarie.it Inlinea S.p.a. l'esito del medesimo, seguendo le istruzioni indicate nella mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita, al fine del corretto aggiornamento del PVP.

Successivamente alla data di pubblicazione sui siti internet ed alla data della pubblicazione dell'estratto sul periodico Pescara Affari, le Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A. renderanno disponibili i giustificativi di pubblicità per ciascuna procedura in relazione ai servizi resi nell'area riservata ai professionisti presente sui rispettivi siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, accessibili tramite coppia di credenziali, a seguito di apposita registrazione.

La certificazione relativa alla pubblicità sul PVP, essendo resa disponibile dal Ministero solo il giorno precedente alla vendita, sarà fornita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non prima di quel momento.

All'esito di ogni esperimento di vendita, il Professionista Delegato avrà cura di depositare telematicamente la documentazione di vendita (attestazione di avvenuta pubblicità legale; giustificativi della avvenuta pubblicità sui siti internet e sui giornali e/o periodici; avviso di vendita notificato agli aventi diritto) ivi compreso l'eventuale verbale di aggiudicazione e le offerte o domande di partecipazione.

All'esito dell'aggiudicazione, il professionista delegato comunica all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale del versamento del prezzo e le modalità per effettuare il pagamento. A seguito del versamento del saldo prezzo, acquisisce la documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato (compreso quindi copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge), e le dichiarazioni, con eventuale relativa documentazione, in merito alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali (es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/>); aggiorna le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali

Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese, in caso di mancato versamento o di mancata dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c. Le disposizioni relative alla decadenza dell'aggiudicatario si applicano altresì nel caso in cui l'aggiudicatario, ammesso al beneficio del pagamento rateizzato, non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

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

Quindi esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

Appena avuta comunicazione del decreto di trasferimento sottoscritto, il professionista provvede a comunicarlo integralmente alla parte esecutata a mezzo raccomandata a.r. presso il domicilio eletto o in mancanza presso la cancelleria (ovvero presso la residenza o nelle forme di cui all'art. 140 o 143 c.p.c. nel caso in cui non sia stato precedentemente notificato all'esecutato un atto contenente l'avviso previsto dall'art. 492 comma 2 c.p.c.). Comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo definitivo delle imposte e delle altre spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, con invito a versare l'eventuale differenza rispetto alla percentuale aggiuntiva già versata a tal fine ovvero procedendo alla restituzione di quanto versato in eccedenza e procederà alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni dei pignoramenti a spese della procedura.

14. La gestione delle somme corrisposte al professionista

Il professionista/custode depositerà telematicamente copia dei contratti di conto correnti accessi e farà versare ai soggetti tenuti al pagamento, tutte le somme rivenienti dalla gestione e/o dalla vendita del compendio pignorato su uno o più conti correnti intestati alla procedura secondo le prescrizioni già esposte. In ogni caso, i contratti di conto corrente conterranno l'autorizzazione alla banca a fornire ogni informazione relativa al rapporto all'ufficio esecuzioni del Tribunale di Pescara. Copie di tutti i contratti di c/c accessi per la procedura verranno depositati telematicamente in allegato alla prima relazione successiva alla loro sottoscrizione e copie dei relativi estratti conto andranno allegati nelle successive relazioni.

Entro trenta giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista trasmette la propria nota per onorari

e rimborso spese, comprensiva del compenso richiesto per l'attività di custodia. Al momento della trascrizione del decreto di trasferimento, inoltre, il professionista delegato invita l'esperto stimatore, informandolo del prezzo di vendita, a far pervenire istanza al GE di liquidazione dell'eventuale saldo del compenso, entro il termine di giorni trenta. Nel momento del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista avrà cura altresì di informare i creditori, assegnando loro termine di giorni 30 per depositare nota di precisazione del credito, corredate dai documenti integrativi necessari.

Quindi, ricevute tali dichiarazioni di credito da parte dei creditori (o comunque decorso il termine fissato per il loro deposito) e ricevuta la comunicazione della liquidazione delle spettanze del professionista e del custode ed - eventualmente - il saldo del perito, il professionista predispone e deposita entro 30 giorni un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano.

Si precisa che il professionista predispone tale progetto, sia previo vaglio critico delle dichiarazioni di credito depositate sia nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito. Stante le numerose lungaggini riscontrate con riferimento al deposito di note di credito da parte dei creditori, si precisa che - decorsi i termini sopra detti - il professionista è tenuto a redigere il progetto distributivo allo stato degli atti, ovvero sulla base della documentazione risultante agli atti della procedura, ciò sia per la quantificazione e l'attualizzazione del credito, sia per le spese (cfr. sul punto Cass. 2044/2017; Cass. n. 13163/2017). Per quanto attiene alla formazione del progetto distributivo, si ricorda che:

- le spese ex art 2770 c.c. (es. compenso custode e delegato, compenso perito stimatore, spese della documentazione ipocatastale, spese del precetto e pignoramento, spese legali del creditore procedente, mentre invece non si può riconoscere alcuna prededuzione né privilegio ex art. 2770 c.c. alle spese legali liquidate ad esempio nel titolo esecutivo, come nel decreto ingiuntivo, né alle spese registrazione decreto ingiuntivo) vanno fatte gravare sul bene al quale si riferiscono o, laddove sostenute complessivamente, vanno fatte gravare proporzionalmente (secondo il valore del prezzo di vendita) su ciascuno dei beni;

- detratte tali spese, il delegato predispone il riparto secondo cause di prelazione (in linea di estrema sintesi: privilegi speciali immobiliari, quindi ipoteche secondo il grado, quindi privilegi generali con collocazione sussidiaria ex art. 2776 c.c.; infine chirografari; all'interno di un medesimo grado, naturalmente la distribuzione va fatta proporzionalmente);

- il delegato è chiamato a proporre la liquidazione al G.e. delle sole spese legali (che seguono ex artt. 2749 e 2855 c.c. la sorte del credito, salvo le spese del creditore precedente, che come si è detto sono privilegiate ex art. 2770 c.c.) dei creditori che trovano capienza nella procedura esecutiva. A tal fine si precisa che il compenso dovuto al difensore del creditore va proposto dal delegato al Ge, sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal DM 55/2014 per gli onorari degli avvocati, proponendo la liquidazione delle competenze del legale del creditore procedente, prendendo quale base di riferimento la somma precettata; per i creditori intervenuti si adottano i medesimi parametri ridotti del 20%.

Nel caso di creditore procedente ammesso al patrocinio a spese dello Stato, prima della predisposizione del piano di riparto, il delegato deve chiedere alla cancelleria la indicazione di tutte le spese prenotate a debito o anticipate dall'erario, che dovranno poi essere riversate attraverso F23, come da Linee Guida pubblicate sul sito internet del

pignoramento e negli atti di intervento) a tutti i creditori e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega.

B – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1) 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 e manutenzione del bene), il custode richiederà al Giudice di emettere il provvedimento di liberazione. Analogamente, al massimo nel momento di emissione dell'ordinanza di vendita con delega, il custode richiederà al Ge di emettere l'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560 comma 7 c.p.c., laddove il bene non sia abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare o sia occupato da terzi senza titolo. Il modello del provvedimento di bozza di liberazione è reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it.

2) Se l'immobile è occupato dal debitore che vi vive con il proprio nucleo familiare e che rispetti gli obblighi su di lui gravanti, la liberazione dell'immobile viene richiesta al Ge dal Custode, ai sensi dell'art. 560, comma 8, c.p.c., nel momento in cui viene depositata bozza del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non esoneri il custode. La bozza del provvedimento di liberazione sarà allegata alla bozza del decreto di trasferimento. Il modello di bozza di ordine di liberazione è reperibile sul sito internet del Tribunale di Pescara <https://tribunale-pescara.giustizia.it/> e sul sito www.procedure.it, a seconda che la procedura esecutiva sia instaurata in data anteriore o successiva al 28.2.2023.

C – VISITA DELL'IMMOBILE

1) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita **entro quindici giorni dalla richiesta**. La richiesta è formulata **mediante il portale delle vendite pubbliche** e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.)

2) Il custode, quando viene contattato da 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.

3) Il custode deve essere in grado (anche mediante i propri collaboratori) di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie, alle modalità di versamento del prezzo e a tutto ciò che attiene al decreto di trasferimento, ivi comprese indicazioni sulla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni.

4) 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 suo ausiliario, a 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 siano 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 della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

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

6) 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 d'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.

D – GESTIONE SOMME E RENDIMENTO DEL CONTO

- 1) La gestione delle somme comunque incassate dal custode avverrà con le modalità specificate nell'ordinanza.
- 2) Il custode provvederà a rendere il conto ex artt. 560, I 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.

Pescara, 17/12/2024

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Daniela Angelozzi

Firmato Da: MARGHERITTA GIARDINO QUERERIO ALTA Serial#: 208380458437d8176738908656785a12

Avv. Laura Micossi

Tel./fax: 0854219961

E-mail: laura.micossi@gmail.com

P.e.c.: avvlauramicossi@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Daniela Angelozzi

Procedura esecuzione immobiliare N. 39/2023 R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE® Istanza

ERRORE MATERIALE DELL'ORDINANZA DI VENDITA

Il sottoscritto avv. *Laura Micossi*, nella qualità di professionista delegato alla vendita, segnala che:

- il 17/12/2024 è stata emessa l'Ordinanza di vendita avente ad oggetto il Lotto Unico della procedura nelle attività di pubblicazione dell'avviso di vendita in atti lo scrivente nella predetta qualità ha riscontrato che nella suddetta Ordinanza è stato erroneamente riportato quale prezzo base d'asta del Lotto unico € 95.158,00 anziché quello corretto di € 94.158,00, così come stimato nella perizia dell'esperto stimatore arch. Achille Cornacchia in atti (si rinvia alla perizia del 31/5/2024 e del 6/11/2024)

e per l'effetto

lo scrivente si rimette a Codesto On.le Giudice dell'esecuzione ai fini della rettifica dell'Ordinanza di vendita del 17/12/2024 del predetto errore materiale, indicando quale prezzo base d'asta quello corretto di € 94.158,00.

A seguito della rettifica dell'Ordinanza si procederà senza indugio alla pubblicazione dell'avviso di vendita allegando anche il provvedimento di rettifica dell'ordinanza di vendita.

Il professionista delegato
Avv. Laura Micossi