



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

(aggiornata al 18.2.2015)

Il G.E. dott.ssa Giulia Sorrentino;

sentite le parti presenti in udienza;

rilevato che non vi sono opposizioni sull'istanza di vendita;

ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto del pignoramento;

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.;

PQM

Dispone la vendita dei beni pignorati e delega il compimento delle relative operazioni al Avv. LUCA EMANUELE TODISCO con studio in VIA CAVOUR N. 375/B nominando 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.

1) *La delega del professionista*

1 a) *i controlli preventivi*

Il professionista provvederà ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente, 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 gli atti al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi:

- 1) 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;
- 2) 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.,.

1 b) *Le operazioni di vendita*

1.b.1) Il professionista si avvarrà per la determinazione del valore dei beni pignorati della relazione di stima in atti.

Per l'eventuale subdelega da parte del professionista delegato alle vendite di attività concernenti la procedura (a titolo di esempio: visure ipocatastali; trascrizione decreto trasferimento; annotamento adempimenti pubblicitari) a soggetti esterni, il professionista



deve chiederne preventiva autorizzazione al giudice indicando il nominativo di chi intende avvalersi, specificando altresì i costi necessari per tale delega (di cui si terrà conto nella determinazione del corrispettivo finale).

Il professionista delegato (fatta eccezione per il caso indicato sub 1.a) 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 precedenti.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare almeno 3 esperimenti l'anno - decorrenza dal giorno di rilascio delega o rinnovo della stessa – ciascuno inteso senza e con incanto.

Nel caso di omesso versamento del fondo spese da parte del creditore precedente nel termine di giorni 60 di cui oltre, il professionista provvederà a depositare nota scritta in cancelleria immediatamente.

LA VIOLAZIONE DELLE SUDETTE DIRETTIVE COMPORTA LA REVOCA DELLA DELEGA AI SENSI DELL'ART. 179 TER DISP. ATT. C.P.C. E LA CANCELLAZIONE DALL'ALBO.

1.b.2.) Il professionista provvederà a predisporre avviso, da trasmettersi in copia a questo Ufficio e da notificarsi a cura del Professionista delegato **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 delegato ad avvalersi delle forme di cui all'art. 151 c.p.c.

L'avviso, oltre alle indicazioni che precedono, 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 proprio 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;

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. o 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.

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 al prezzo base sotto indicato, a pena di esclusione.

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, del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno - da intendersi in via esclusiva come assegno circolare - lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

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 unica facciata.

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

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

- d) fissa al giorno successivo alla scadenza del termine sub a), 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 superiore al prezzo base egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene all'offerente, salvo dissenso del creditore precedente se l'offerta non sopravanza di un quinto la base d'asta;
- 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 maggior offerente;
- g) fissa il giorno della vendita con incanto (riproducendo sul punto il contenuto dell'art. 576 c.p.c.) per il caso in cui:
 - non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
 - le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
 - si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma, c.p.c.;
 - la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione.

Tra la data per la valutazione delle eventuali offerte ex art. 571 c.p.c. e quella fissata per l'incanto non può decorrere un termine superiore a trenta giorni.

Nell'avviso sarà specificato che ogni offerente per la vendita con incanto dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del giorno precedente di quello fissato per la vendita domanda di partecipazione in carta legale in regola con il bollo, con l'indicazione del regime patrimoniale *ex lege* n. 151/1975 e il proprio codice fiscale, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile emesso da Istituti di credito - Filiali di Avezzano intestato a Tribunale di Avezzano Procedura esecutiva, nonché, di seguito, al professionista delegato (es. Tribunale di Avezzano Procedura esecutiva n°iscrizione a ruolo/anno di iscrizione – professionista delegato), pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione.

L'avviso dovrà inoltre contenere:



- la precisazione che all'incanto si procederà per il caso in cui: non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 terzo comma, c.p.c.; la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
- la dettagliata descrizione degli immobili, della loro eventuale divisione in lotti ed indicazione del prezzo base d'asta;
- menzione delle eventuali trascrizioni ed iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- 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;
- 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;
- la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art.571 c.p.c., ovvero in sede di incanto), 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;
- la precisazione che, a norma dell'art. 584 c.p.c. avvenuto l'incanto possono essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi i dieci giorni senza offerte in aumento;
- l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del professionista nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte il Professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;
- le indicazioni, per l'aggiudicatario, di cui all'allegato A);
- l'indicazione relativa alla pubblicità (attività che quindi viene delegata al professionista) nelle forme e nei tempi che seguono.

Dell'avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. per cui la pubblicità sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto, con unica pubblicazione, sarà effettuata a cura del professionista delegato mediante i seguenti adempimenti:

- 1) **affissione per tre giorni continui nell'Albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;**
- 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) **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) **Publicazione – in caso di richiesta del creditore procedente – su siti gratuiti, debitamente indicati dall'interessato.**

Gli adempimenti pubblicitari previsti ai punti 2) e 3) saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431) 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, almeno settanta (70) giorni prima della



data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative:

-
- e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586/201431;

Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità, dovrà:

- 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;
- 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.

Il professionista delegato è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- inviando via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti";
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

Tutte le pubblicità sono a spese del creditore procedente.

1.b.3) Autorizza il professionista ove ne ravvisi l'opportunità, 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;

1.b.4) Autorizza il professionista delegato a scegliere il luogo dove svolgere tutte le attività delegate che sarà indicato nell'avviso di cui al punto 1.b.2);

1.b.5) Dispone che nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cessi le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163 disp. att., 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.

1.b.6) Autorizza il professionista delegato a stabilire, valutando le particolarità del caso concreto, il termine entro il quale deve essere depositato il prezzo di aggiudicazione con il termine minimo di trenta giorni e massimo sessanta, dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, rappresentando sin d'ora che non saranno concesse proroghe al termine fissato dal professionista delegato per il versamento del saldo prezzo.

1.b.7) Dispone che se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione sia immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. In caso di



dubbio sulla sussistenza di motivi giustificati per la mancata partecipazione alla gara, l'offerente si rivolgerà al Giudice che disporrà in merito alla restituzione dell'intera cauzione o respingerà la relativa domanda.

1.c. La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione

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

All'udienza fissata per l'incanto, ove questo non abbia luogo per mancanza di offerte, il professionista è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Per l'assegnazione al creditore, il professionista dovrà attenersi al seguente principio di massima (desumibile dalla parte motiva di Cass. n°8731/2011): **anche nell'attuale sistema, il prezzo da offrire in pagamento unitamente all'istanza di assegnazione è quello "determinato a norma dell'art. 568 c.p.c." (essendo il primo comma dell'attuale art. 589 c.p.c. riproduttivo del vecchio testo di tale norma): si tratta, quindi, del prezzo base determinato al fine della sua indicazione nell'ordinanza di vendita che disciplina l'intera fase destinata alla liquidazione del bene.**

In altri termini, il professionista delegato potrà assegnare il bene in vendita al creditore prendendo in considerazione il valore determinato dal medesimo professionista nel **primo avviso di vendita**, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

In caso di assegnazione a valore ribassato in conseguenza delle aste deserte, non potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento.

1.d. Le offerte in aumento di un quinto

Ribadito che l'avviso dovrà contenere:

- la precisazione che a norma dell'art.584 c.p.c., avvenuto l'incanto possono essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento;
- l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del professionista nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte, il Professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c..

Qualora pervengano al professionista offerte, nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c. - prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art.580 c.p.c. – lo stesso è delegato ad indire una gara secondo le previsioni di cui all'art.584 c.p.c.:

A tal fine il professionista, verificata la regolarità delle offerte, indice la gara, della quale dà pubblico avviso a norma dell'art. 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte le offerte ulteriori.

Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal professionista abbiano integrato la cauzione nella misura di cui sopra.

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara, l'aggiudicazione diventa definitiva ed il professionista pronuncia, a carico degli offerenti, la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Ogni domanda di restituzione dovrà essere indirizzata dagli offerenti al Giudice dell'Esecuzione.

1.e. 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 libretti 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 delle spese.

Intervenuto il versamento, il professionista predispose il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento stesso, sottoponendoli al giudice e al cancelliere per la sottoscrizione.

2) *Il riparto della somma ricavata dalla vendita*

Ricevuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, il professionista fissa 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 provvederà a richiedere alla società di gestione del servizio di pubblicità Astegjudiziarie, 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 Decreto ministeriale n. 313/1999, 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.

3) Gli adempimenti della cancelleria e delle parti

A cura della Cancelleria va consegnato al professionista, cui la presente ordinanza sarà immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità, il fascicolo 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.). Il Professionista delegato, dunque, provvederà ad estrarre copia dei suddetti atti, con spese a carico della procedura, utilizzando esclusivamente le macchine fotocopiatrici presenti in Tribunale, non essendo infatti consentito per motivi di sicurezza portare gli originali degli atti al di fuori dell'Ufficio giudiziario.

Determina in € 1.500.00 (**netto – su tale importo non dovranno essere calcolati accessori di legge**) l'ammontare che il creditore procedente deve anticipare al professionista **A TITOLO ESCLUSIVO DI FONDO SPESE - dal qual non devono essere cioè detratte somme a titolo di acconto del compenso** - e fissa il termine perentorio, di giorni sessanta da oggi (se ordinanza emessa in udienza ovvero dalla comunicazione del biglietto di cancelleria in caso di provvedimento reso fuori udienza) per il versamento.

Dispone che, nel caso di omesso versamento del fondo spese nel termine di cui sopra, il professionista delegato informi il giudice nei dieci giorni successivi. Il mancato versamento senza giustificato motivo sarà inteso, infatti, come rinuncia all'istanza di vendita – con conseguente pronuncia di improseguibilità - atipica - per inerzia del creditore.

4) 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, con le medesime modalità (si rammenta che il professionista dovrà svolgere tre esperimenti l'anno).

L'eventuale riduzione del prezzo base di un quarto dovrà essere, in ogni caso, autorizzata esclusivamente da questo giudice dell'esecuzione.

Al fine del prosieguo della procedura esecutiva rinvia all'udienza del 16 febbraio 2016 ore 9,00 avvertendo sin d'ora il Professionista delegato che è necessaria la sua presenza, di persona o a mezzo di rappresentante, a tale udienza.

Il professionista, in esito all'aggiudicazione, rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla propria nota per competenze ai sensi del DM 313/1999 e rimborso spese, con allegazione della documentazione attestante queste ultime.

Avezzano li 09/06/2015

IL GIUDICE

Dott.ssa Giulia Sorrentino

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



a)[L'aggiudicatario nel termine di gg. 60 dalla vendita (n.b.: trattasi di termine **non prorogabile**), 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, nei trenta 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 soddisfatta l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in 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 dall'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 nei sessanta 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, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 60 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.

B- Primo accesso

Entro venti giorni dalla nomina il Custode Giudiziario comunica agli stessi l'eventuale nominativo del professionista delegato ad ogni informazione relativa alla vendita. Il Custode Giudiziario 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;
- l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560 c.p.c., comma 1 c.p.c.;
- il 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, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;**
- 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 il rilascio 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'ordinanza di nomina che costituisce titolo per il rilascio ex art. 560 c.p.c..



Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura:

- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data del pignoramento), il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza del giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziaria;
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto c) che segue.

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, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

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 e mette in esecuzione il titolo rappresentato dall'ordinanza di nomina.

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. Ottenuta la revoca, mette in esecuzione il titolo rappresentato dall'ordinanza di nomina.

Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notifica quindi anche l'avviso di soggio concordato la data con l'Ufficiale Giudiziario.

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 recuperare 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, 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 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;

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.

Avezzano, 09/06/2015

Dott.ssa Giulia Sorrentino

