



*Tribunale di Fermo*

UFFICIO FALLIMENTI

R.F. n. 1876 /1992

Fallimento:

Curatore: A

IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza depositata in data odierna dal curatore del fallimento [REDACTED],  
[REDACTED], Avv. ANDREA DIDONE, con la quale il Curatore chiede al  
Giudice Delegato l'autorizzazione alla vendita degli immobili relativi alla procedura fallimentare e  
segnatamente:

- **: Lotto n. 2: locale uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato denominato  
"Condominio Pineta", sito in Porto Recanati, Via Salvo D'Acquisto n. 6,  
superficie di circa mq. 181, distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 16  
con la particella 185 sub 7, cat. C/1, cl. 3, mq. 181, R.C.€ 4.243,93, confinante  
con: corte condominiale per tre lati, vano scala B e relativo corridoio  
condominiale;**
- vista la delega già conferita al professionista delegato avv. Eliana Garrisi;
- vista la relazione di stima a firma di ing. Alberico Achille;

rilevato che il Curatore ha opportunamente suggerito che il rinnovo della delega alla vendita sia  
conferito al medesimo professionista di cui alla delega originaria, avv. Eliana Garrisi;  
ritenuta l'applicabilità dell'istituto della delega alla vendita ex art 591 bis c.p.c. anche alle vendite  
fallimentari ai sensi degli articoli 107 comma 2, 105 e 108 l.f.

**P.Q.M.**

RINNOVA la delega per la vendita dei diritti immobiliari indicati al prezzo previsto per l'ultima  
asta (€ 45.000,00), ridotto del 22%, e quindi al prezzo € 35.100,00;

DELEGA per la vendita l'avv. Eliana Garrisi;

Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive generali che seguono:

visti gli artt. 569 e 591 - *bis* c.p.c.,

**DISPONE**

la vendita del compendio nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore, che  
deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione  
di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche  
per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**STABILISCE**

il prezzo base in € **35.100,00**;

autorizza il Curatore ad accettare eventuali proposte irrevocabili di acquisto al prezzo non inferiore  
a € 34.000,00, laddove la suddetta vendita si rivelasse infruttuosa al prezzo base.

**DELEGA**

il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive in base ai criteri  
oggettivi a:

Avv. Eliana Garrisi



Il delegato potrà effettuare, dopo i primi due esperimenti di vendita (senza incanto) al prezzo di seguito indicato, un abbattimento fino ad un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita (sempre senza incanto);

laddove all'esito, le gare andassero deserte, il professionista potrà effettuare una nuova riduzione di un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita senza incanto: in caso di diserzione anche di tali esperimenti, il delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al Giudice per la convocazione delle parti e darne comunicazione al custode affinché relazioni sulle attività svolte in relazione alle vendite (numero di visite ed altre circostanze utili al fine di sollecitare l'interesse degli acquirenti);

l'anticipazione di tutte le spese occorrenti è a carico del professionista delegato che riceverà a tal fine un fondo spese posto a carico del creditore precedente, o, in caso di rinuncia di quest'ultimo, a carico del creditore intervenuto interessato;

il mancato versamento del fondo spese, senza giustificato motivo, comporterà l'improcedibilità della procedura, con conseguente pronuncia e cancellazione della trascrizione del pignoramento;

**DETERMINA**

in € 1.000,00 il fondo spese da riconoscere al professionista autorizzando il prelievo previa esibizione di mandato di pagamento che verrà emesso con separato provvedimento;

**DISPONE**

che la delega venga regolata sulla base di quanto previsto all'interno della originaria delega, salvo quanto di seguito riportato.

Fermo, 22 dicembre 2021

Il Giudice delegato  
Dott.ssa Sara Marzialetti



Allegato A) Contenuto della delega al professionista (Proc. Es. n. 1876 /1992 )  
La delega al professionista

che provveda

- a) ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità del debitore - contenute nel fascicolo della procedura esecutiva;
- b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente ordinanza;
- c) a fissare la vendita entro un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'emissione dell'ordinanza di vendita in luogo scelto dal medesimo, convocando le parti e gli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti, e indicando il luogo presso cui presentare le offerte di acquisto, nonché il termine per il deposito delle offerte, fissato entro le ore 12.00 del giorno precedente alle vendite come sopra fissate;
- d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- e) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- f) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata secondo i termini di seguito indicati;
- g) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- h) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo - base in misura inferiore di  $\frac{1}{4}$ , avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.E.;
- i) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);
- j) a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;
- k) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
- l) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;
- m) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. c);
- n) a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;
- o) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
- p) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rimettere gli atti al G.E. unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore procedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.;
- q) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- r) in caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:
  - se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
  - se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:



(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

s) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;

t) a redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti e le modalità previste dall'art. 591 - bis, commi 4 e 5 c.p.c., depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

u) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);

v) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 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 complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal delegato tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

w) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

x) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma secondo, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi previsto);

y) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione), a calcolare indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

z) in caso di aggiudicazione o assegnazione, a richiedere ai creditori il deposito delle note di precisazione del credito da depositarsi in via telematica entro 120 giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione ai fini della redazione del progetto di distribuzione;

aa) accertare, se previsto dalla legge, l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della Legge n. 47/1985 che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento;

bb) verificare la correttezza del decreto di trasferimento, la cui bozza dovrà essere redatta dalla società di turno, la quale provvederà altresì alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

cc) a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché per il pagamento dei compensi spettanti alla società preposta come liquidati dal G.E.; ad eseguire le formalità di registrazione del decreto di trasferimento; a restituire all'acquirente l'eventuale



differenza tra quanto versato per le spese e quanto effettivamente pagato; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;

dd) a redigere il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del compendio tenendo conto di quanto già eventualmente versato ai sensi dell'art. 41 T.U.B. al creditore fondiario e delle note di precisazione del credito depositate dai creditori, il tutto secondo le seguenti modalità: calcolando gli interessi maturati sui crediti fatti valere, tenendo conto del disposto dell'art. 2855 c.c.; provvedendo se del caso allo scorporo all'interno delle singole rate di mutuo della quota capitale ed interessi, al fine di procedere ad una corretta attribuzione del grado di privilegio a ciascuna somma; provvedendo alla verifica dei calcoli effettuati dai singoli creditori in ordine al capitale e agli interessi, tenendo altresì conto degli interessi maturati sul conto della procedura e maturandi sino alla data di approvazione del progetto di distribuzione; nel formare il progetto di distribuzione il delegato dovrà tenere conto delle competenze e delle spese a lui liquidate precedentemente dal G.E. e dovrà calcolare il compenso dei legali dei creditori tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti;

ee) a fissare non oltre 180 giorni dall'aggiudicazione l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione e a depositare il predetto progetto in cancelleria in via telematica nei termini di legge di non oltre 30 giorni dal versamento del prezzo ex art. 596 c.p.c. e a comunicarlo a mezzo p.e.c. ai creditori e al debitore esecutato (qualora non si sia costituito) nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., il tutto almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata dal delegato ex art. 596 c.p.c., con facoltà per i creditori ed il debitore di depositare note di osservazioni al progetto di distribuzione in via telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza;

ff) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento e a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione - intendendosi il medesimo già autorizzato in tal senso - e a chiudere il detto conto;

gg) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

hh) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al G.E..

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese



della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

#### **OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate:

(1) le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;

(3) l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Fermo, 22/12/2021

**IL GIUDICE DELEGATO**  
Dott.ssa Sara Marzialetti



Allegato A1): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita (senza incanto)

[L'aggiudicatario nel termine di gg. 60 dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto intestato al nome del debitore esecutato o del professionista e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso la Banca \_\_\_\_\_] \*.

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 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 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 di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

\* Nel caso di credito fondiario il periodo tra parentesi quadre va sostituito come segue.

*A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646 con i seguenti periodi:*

“Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al \_\_\_\_\_, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che 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 versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato 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 gli 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 D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo”.

*B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93 con i seguenti periodi:*

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° 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, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato. assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 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 in 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). Modalità di svolgimento della custodia

*A - PRIMO ACCESSO*

1) Entro 10 dal versamento del fondo spese, il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed 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;

§ che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

§ che è nel suo interesse pervenire a 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 (il custode consegna al debitore esecutato copia della tariffa dei compensi dei custodi);

§ che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;

§ che 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 corrispondendo alla procedura una indennità di occupazione così come determinata dal custode;

§ che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

§ che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;

§ che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

§ che, 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;

4) 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. All'esito:

§ se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura ed il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.

§ se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.

5) 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).

6) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia libero o occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, e comunque entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, il custode redige specifica relazione da inserire a cura del custode nell'apposito sito internet ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)), da inviare, a mezzo fax o a mezzo e-mail (agli indirizzi di posta elettronica dichiarati nell'atto di 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. Il mancato deposito della relazione verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.





## **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 del bene), il custode richiede al Giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato.

2) Qualora il G.E., nei casi che precedono, revochi l'autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato, ordinandone la liberazione, il custode mette in esecuzione il titolo rappresentato dal provvedimento di liberazione, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio ai sensi dell'art. 560, 4° comma, c.p.c. Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede a 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 concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario ed avendo cura di non prestare consenso, in sede di esecuzione del rilascio, alla custodia di eventuali beni mobili non pignorati presenti nell'immobile, sollecitando l'Ufficiale Giudiziario a disporre il trasporto in altro luogo tramite I.V.G.

## **C – COMUNICAZIONI AL SITO CONVENZIONATO E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

1) Il professionista e il custode avranno cura di comunicare senza indugio al gestore del sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) : gli estremi della procedura per cui è stato nominato; le proprie generalità e i propri recapiti; relazione del CTU ed eventuali integrazioni; avvisi di vendita; esito dei verbali di gara, con indicazione della successiva data se già stabilita o, in caso di vendita non ancora rifissata, con comunicazione della probabilità di successive vendite e dei tempi prevedibili; eventuali istanze di assegnazione; offerte in aumento, conseguenti avvisi, verbali di gara o relativo esito; provvedimenti di amministrazione giudiziaria; in estratto o per notizia i provvedimenti adottati dal G.E. ex art. 591 ter c.p.c. o di sospensione dell'esecuzione; schede riepilogative del credito; progetto di riparto; eventuali integrazioni o modificazioni; notizia sull'approvazione del piano.

2) Il professionista e il custode verificano il puntuale inserimento dei dati nel sito e degli adempimenti di pubblicità stabiliti nell'ordinanza di vendita, provvedendo a far eliminare eventuali omissioni e/o imprecisioni. In particolare, il giorno successivo alle prescritte pubblicazioni, il professionista provvede a verificare che la perizia di stima (depurata dei dati personali) e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet designato, controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider* con richiesta di tempestivo intervento. Il mancato adempimento di tali incombeni verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.

3) Il professionista e il custode sono tenuti a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio, l'apposito sito internet al quale egli accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore.

## **D – VISITA DELL'IMMOBILE**

1) 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.

2) Il custode deve essere in grado (anche mediante i propri collaboratori) di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

- che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento 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 cod. civ., con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari;
- che il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi



degli artt. 2915 e ss. cod. civ. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate;

□ che intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ult. 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 nei modi indicati al punto 16) che precede;

□ che, a norma dell'art. 585, 3° comma, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda 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 finanziata.

3) 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 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 della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

4) 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.

5) 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.

#### **E – GESTIONE SOMME E RENDIMENTO DEL CONTO**

1) La gestione delle somme comunque incassate dal custode avverrà con le modalità specificate al punto 8.2.) dell'allegato A).

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.

#### **F- COMPENSO**

1) il compenso spettante al custode sarà determinato secondo i criteri previsti dal regolamento del Ministero della Giustizia n. 80/2009 in ordine ai compensi dei custodi nelle procedure esecutive immobiliari.

2) L'istanza di liquidazione sarà presentata dal custode in cancelleria unitamente al rendiconto finale della propria gestione.

Fermo, 22/12/2021

Il Giudice Delegato  
Dott.ssa Sara Marzioletti

