



TRIBUNALE DI FERMO

ORDINANZA CHE DISPONE LA VENDITA DELEGATA AI SENSI DEGLI ARTT. 569 CO. 3° E
591 BIS C.P.C.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti e vista la richiesta del creditore procedente di fissare le vendite;
appurato che è avvenuto il deposito della stima da parte dell'esperto sui lotti 1 e 2;
rilevato che, a causa dei seguenti fattori:

- assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.);
- naturale resistenza del mercato non speculativo a rivolgersi al circuito giudiziario per acquisti immobiliari e conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione;
- osservazione empirica delle vendite giudiziarie dalla quale è emersa la tendenza alla loro diserzione sino al momento in cui il prezzo base d'asta non raggiunge livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di numerose offerte, e, per contro, la naturale risalita del prezzo di aggiudicazione conseguente alla manifestazione di interesse da parte di una pluralità di offerenti,

appare opportuno ridurre il prezzo base d'asta rispetto al valore determinato dall'esperto stimatore;

rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista, è prevista la nomina del custode, e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità; si ritiene anzi che la nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

rilevato che nel presente procedimento non sono intervenuti creditori sforniti di titolo esecutivo, per cui non occorre fissare l'udienza per la verifica dei rispettivi crediti di cui all'art. 499 co. 5° c.p.c.;

sentiti gli interessati in ordine alla possibilità che le operazioni di vendita immobiliare possano essere delegate ad uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi, e ritenuta l'opportunità della delega;

P.Q.M.

visti gli artt. 490, 559, 569 e 591 *bis* c.p.c.;

DISPONE procedersi alla vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione, in due lotti, come dettagliatamente descritto nella relazione dell'esperto, la quale deve qui intendersi richiamata e trascritta; in ordine al valore dei beni, ai sensi e per gli effetti

di cui all'art. 571 co. 2° e 576 n. 2 c.p.c., si fa rinvio a quello determinato dal suddetto esperto, che con corretta metodologia e valutazione immune da rilievi ha proceduto alla stima demandatagli da questo Giudice a norma dell'art. 568 co. 3° c.p.c.. In ragione di quanto in superiore parte motiva, il prezzo base d'asta sarà determinato riducendo del 20% rispetto al valore indicato in relazione.

DELEGA per la vendita, che avverrà senza incanto e, successivamente, nei soli casi previsti nuovo testo dell'art. 569 c.p.c., con il metodo dell'incanto, il dott. Gianluca Vita, presso Es. Imm. Soc. coop p.a. in Fermo, Corso Cefalonia n. 69. Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive generali di cui all'allegato A alla presente ordinanza, che ne costituisce parte integrante.

Il delegato, potrà effettuare, dopo i primi due esperimenti di vendita (senza incanto e con incanto) al prezzo qui indicato, un abbattimento sino ad un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova successione di vendite (senza e con incanto); laddove, all'esito, le gare andassero deserte, un nuovo abbattimento sino ad un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova successione di vendite (senza e con 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 a darne comunicazione al custode affinché relazioni sulle attività effettuate in relazione alle vendite (numero delle visite ed altre circostanze utili al fine di sollecitare l'interesse degli acquirenti);

l'anticipazione di tutte le spese occorrenti, come verranno determinate dal professionista delegato, è a carico del creditore procedente; il mancato versamento senza giustificato motivo, comportando l'improcedibilità della procedura, darà luogo a conseguente pronuncia, con cancellazione del pignoramento;

PRESCRIVE che le operazioni dovranno esaurirsi entro il 12.12.2013 salva proroga tempestivamente e motivatamente richiesta;

FISSA l'udienza del 12.12.2013 ore 9.00 per verificare l'esito della delega al professionista;

DISPONE la sostituzione del debitore nell'ufficio di custode dei beni pignorati per le causali di cui in premessa e nomina quale nuovo custode: IVG. Le attività del custode si svolgeranno secondo le direttive generali di cui all'allegato B alla presente ordinanza, che ne costituisce parte integrante. Il custode è espressamente autorizzato a chiedere l'intervento della Forza Pubblica per accedere negli immobili pignorati qualora vi fosse resistenza da parte del debitore o di terzi occupanti senza titolo. I Funzionari dell'IVG sono autorizzati ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati presso qualsiasi Ufficio Pubblico, nonché ai certificati di residenza relativi a qualsiasi occupante l'immobile pignorato;

DISPONE che il creditore procedente versi al custode nominato in sostituzione del debitore anticipatamente ed a titolo di rimborso forfetario la somma di € 150,00, nonché al professionista delegato un acconto di € 500,00;

MANDA alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato e al custode.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
(dott. Alessandra Mirabelli)





TRIBUNALE DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Addi' 31 maggio 2016 innanzi al GE Dott. Chiara D'Alfonso sono presenti:
per il procedente CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. l'avv. Tortolini in sostituzione
dell'avv. D'Andrea assistito per la pratica forense da MORICONI ENGLÉS;
per il professionista delegato Dott. Gianluca Vita l'avv. Alessandro Giusti;
I procuratori delle parti chiedono che venga confermato l'incarico al professionista delegato per la
vendita del lotto A (ex lotti 1 e 2) come da nuovo bando d'asta redatto e depositato in data 28
maggio 2016.

Per parte debitrice,
dell'eredità giacente;

OMISSIS

l'avv. Debora Catalini quale curatrice

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dopo la verifica delle seguenti attività svolte dal tecnico nominato:

tre variazioni catastali e due volture catastali e presentate allo sportello dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno il giorno 27/05/2016: 1- voltura catastale per rettifica di intestazione all'attualità dei sub. 120-121-122 da Comune di Sant'Elpidio a Mare a OMISSIS (prot. AP0048461); 2- variazione catastale per soppressione del sub. 183 per duplicato di planimetria del sub. 88 (prot. AP0048552); 3- voltura catastale per rettifica di intestazione all'attualità del sub. 88 da OMISSIS alla ditta OMISSIS (in quanto acquirenti dell'immobile sub. 183) (prot. AP0048617); 4- variazione catastale per la soppressione del sub. 122 e costituzione del sub. 188 per parziale duplicato di planimetria sovrapposti su sub. 88 e 108. Si precisa che nella planimetria è stato aggiunto il terrazzo antistante all'immobile in quanto ad uso dell'immobile.

Per quanto riguarda la planimetria sub. 108 non è stata fatta nessuna variazione in quanto a seguito della costituzione del sub. 122 la planimetria non è stata soppressa (stessa situazione dei sub. 183 e 88) (prot. AP0048560); 5- variazione catastale per soppressione dei sub. 111-112-120-121 e costituzione dei sub. 189-190. La scelta di sopprimere i quattro subalterni con un'unica variazione è stata valutata in quanto catastalmente occupavano la stessa porzione d'immobile anche se derivavano da sub. diversi (scambio tra sub. 87 e 94)

Per conoscenza è stata inviata la visura catastale al legale della ditta ~~OFUSSIS~~ e alla Banca relativa all'immobile sub. 88.

Successivamente alla presentazione di tale variazioni è stato modificato il bando d'asta della prima stima depositata (per i sub. 88 e 188) accorpando i lotti 1 e 2 in unico lotto (LOTTO A) ritenuto di dover concedere termine al creditore procedente per la rettifica del pignoramento in conformità alle variazioni intervenute e confermare, una volta aggiornato il pignoramento la delega al professionista delegato per le operazioni di vendita del lotto A (ex lotti 1 e 2)

Fissa termine di giorni 30 dalla presente udienza per l'aggiornamento richiamato consentendo all'esito il professionista all'esperimento delle operazioni di vendita.

Manda al professionista per la esplicitazione all'interno del bando d'asta, così come sommariamente indicato dal tecnico, della variazione catastale in favore di ~~OFUSSIS~~ intervenuta sulla particella 88 per effetto di titolo non opponibile al pignorante.

CONFERMA

la delega per la vendita del compendio pignorato, quanto ai lotti:

1) LOTTO A

CONFERMA LA DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. di procedura civile al dott. GIANLUCA VITA e la nomina dell'IVG quale custode dei beni pignorati

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni dalla richiesta del delegato; si precisa che il pagamento della somma e' disposto a titolo di fondo spese e non di compenso e quindi non e' dovuta fattura ne' sono da imputarsi IVA e CP. **Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarera' la improseguibilita' della esecuzione;**

DISPONE

che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GE, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

Per il giorno che verrà comunicato alle parti e al debitore nonché reso pubblico la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

Lotto A: EURO 238.232,00

Il rilancio minimo e' fissato nel modo seguente:

valore inferiore a euro 50mila euro 500; valore inferiore a 100mila euro 1000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5000,00.

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 4 per cento del prezzo indicato in ordinanza;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del professionista o altro luogo da lui stesso indicato e comunicato;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;

che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che, se la vendita fissata (senza incanto) va deserta, il delegato fissi nuova vendita, sempre senza incanto ribassando il prezzo fino al 20% , proseguendo con fissazione di nuovo esperimento e nuovo ribasso del 20%;

antieconomicita' della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato NON fissera' ulteriori tentativi e rimettera' le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorra' tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15mila euro.

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso **darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.**

Relazioni informative: almeno 15 giorni prima di ogni vendita il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione al GE in cui pone in evidenza la descrizione del bene, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare il ribasso e la sua quantificazione.

Quanto alla liberazione del bene il custode-delegato dovrà precisare:

stato occupativo del bene

data di emissione dell'ordine di liberazione o indicazione dei motivi che ne hanno motivato la mancata emissione data di notifica dell'ordine in uno al precetto data di notifica del preavviso di slogging esiti dell'accesso dell'ausiliario UNPEP eventuali rinvii dello slogging e loro motivi problematiche dello slogging ed iniziative assunte sia presso UNEP che presso Servizi Sociali e Comune.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione.**
- **che l'offerta dovrà contenere:**
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato

certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." , seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente puo' versare anche cauzione piu' alta.
- **Che il termine di 120 per il versamento del saldo e' il termine massimo: resta salva la possibilita' per l'offerente di indicare un termine piu' breve, circostanza che verra' valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.**
- che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta e' la sola presentata per quel lotto il bene andra' comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si dara' luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potra' essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

- che in caso di più offerte valide (**e' valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo piu' alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo).; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze"
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE

che l'avviso di vendita sia pubblicato:

- nel sito internet www.astalegale.net
- per estratto sul quotidiano "Il Messaggero", pagina locale (e, ove il professionista delegato ritenga opportuna una più ampia pubblicità, anche su altri quotidiani o periodici specializzati diffusi nel territorio della Provincia, previa autorizzazione scritta da richiedersi al Giudice dell'esecuzione), almeno per una volta nei 45 giorni precedenti a quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c.
 - per estratto sul periodico gratuito "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net

DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione come da delega originaria.

RINVIA

all'udienza del 21 marzo 2017 ore 9:00 per la verifica delle operazioni delegate. Resta ferma l'udienza del 5 luglio 2016 per il conferimento di incarico a delegato all'esito del deposito di relazione peritale per il lotto B rimasto senza delega.

Fermo, 31/05/2016

IL GE

Dott.ssa Chiara D'Alfonso



Tribunale di Fermo

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 87/1995

Ordinanza di nomina professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis. c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Oggi, 5 luglio 2016, davanti al Giudice dell'Esecuzione, Dott. FRANCESCO FERRETTI sono comparsi:

per il creditore procedente CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA l'avv. Intorbida in sostituzione dell'avv. D'Andrea il quale chiede la vendita del compendio stimato;

è altresì presente il geom. Paola Belleggia la quale rappresenta che nel bando d'asta per errore di trascrizione sull'immobile 2 i mq lordi sono precisamente 106 e non 100 mq come indicato. Il medesimo errore è stato replicato a pagina 5 della perizia con riguardo al medesimo bene immobile;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

visti i plurimi rinvii già concessi e la sospensione ex art 624 bis concessa senza esito non essendo riusciti i debitori ad onorare il debito nei termini;

DELEGA PER

la vendita del compendio pignorato 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

LOTTO B:

PREZZO BASE IMMOBILE 1 (UFFICIO F. 51 part. 589 sub. 189 – Via A. Murri)

(48.000,00 – 2.084,00 – 8.523,00) = € 37.393,00

PREZZO BASE IMMOBILE 2 (LABORATORIO F. 51 part. 589 sub. 190 – Via A. Murri)

(26.500,00 -2.411,00 – 9.870,00) = € 14.219,00

DELEGA

per il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive (come meglio specificate nell'allegato A) in base ai criteri oggettivi a:

dott. Gianluca Vita già delegato per lotto A

NOMINA

quale custode dell'IVG MARCHE

Il delegato potrà effettuare, dopo il primo esperimento di vendita (senza incanto) al prezzo 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 procedente, 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 € **2.000,00** l'ammontare che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve anticipare al professionista **a titolo di fondo spese** non soggetto a fatturazione, necessario per l'espletamento delle attività delegate

ed in € **150,00** l'ammontare che il medesimo creditore deve versare all'IVG nominato custode dei beni pignorati a titolo di anticipo forfettario di spese e **fissa per entrambe le somme il termine di giorni 30 dalla richiesta da parte del delegato per il relativo versamento;**

DISPONE

che, **in difetto del versamento** da parte del creditore procedente nel termine suindicato (o di quello eventualmente prorogato), il professionista delegato chieda **senza indugio** il versamento del fondo spese ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo entro il termine di trenta (30) giorni successivi alla richiesta e provveda poi a **inserire nell'apposito sito internet (astalegale.net) nonché depositare sul SIECIC**, almeno cinque (5) giorni prima della data dell'udienza di seguito fissata, **relazione** nella quale attesterà l'avvenuto versamento del fondo spese (precisandone la provenienza e l'importo) ovvero riferirà circa il mancato versamento dello stesso e circa le richieste all'uopo rivolte ai creditori intervenuti (precisandone destinatari e modalità anche temporali e documentandone la ricezione). In ogni caso, detta relazione, sottoscritta dal professionista delegato, sarà **depositata telematicamente entro la data di udienza;**

AUTORIZZA

il professionista delegato a richiedere ai creditori procedente ed intervenuti con titolo esecutivo, con le modalità suindicate, ulteriore fondo spese di € **1.000,00** nel caso in cui si renda necessario un terzo avviso di vendita a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti;

AVVISA

i **creditori procedente ed intervenuti** che, in mancanza del versamento del fondo spese come sopra determinato (ovvero di quello ulteriore eventualmente richiesto dal professionista delegato) entro i termini indicati sopra ed al capoverso che segue (ovvero indicati nella richiesta di ulteriore fondo spese per il terzo tentativo di vendita), la procedura esecutiva **non potrà proseguire** e ne verrà dichiarata la chiusura per improcedibilità, con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento. Una **proroga dei termini** suddetti potrà essere richiesta, prima della loro scadenza, con istanza motivata rivolta al professionista delegato, il quale è autorizzato a concedere la proroga (per una durata non superiore al termine iniziale);

AVVISA

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico;

AUTORIZZA

Il debitore a continuare ad abitare l'immobile pignorato fino alla data di aggiudicazione o dell'assegnazione definitiva o fino all'eventuale revoca della presente autorizzazione in caso di

comportamenti non collaborativi, rendendo edotto o stesso debitore che a decorrere dalle predette date l'immobile dovrà essere liberato come da provvedimento di cui si riserva l'emissione e

DISPONE

Che il debitore versi nelle mani del custode nominato per la procedura l'indennità di occupazione del bene immobile.

RINVIA

all'udienza del 21 marzo 2017 ore 9:30 per la verifica delle operazioni delegate;

AVVISA

Il professionista delegato ed il custode che gli atti sopra indicati, nonché gli atti procedurali successivamente depositati, saranno consultabili nell'apposito sito internet (www.astalegale.net) al quale il professionista accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore e che il professionista stesso è tenuto a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio e comunque ogni atto dovrà essere depositato anche telematicamente sul SIECIC. Ove la presente procedura non rientri tra quelle informatizzate, il professionista è comunque tenuto a verificare periodicamente presso la cancelleria l'eventuale deposito di atti procedurali rilevanti successivi alla presente udienza. Il mancato rispetto delle presenti disposizioni sarà valutato quale causa di revoca della delega e della nomina a custode.

DISPONE

che l'avviso di vendita venga pubblicato:

- nel sito internet www.astalegale.net
- per estratto sul quotidiano Corriere Adriatico estensione de "Il Messaggero nel rispetto delle medesime condizioni economiche prima vigenti (e, ove il professionista delegato ritenga opportuna una più ampia pubblicità, anche su altri quotidiani o periodici specializzati diffusi nel territorio della Provincia, previa autorizzazione scritta da richiedersi al Giudice dell'esecuzione), almeno per una volta tra i 90 e 45 giorni precedenti a quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c.
- per estratto sul periodico gratuito "Newspaper Aste" curato da Astalegale.net

tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

DISPONE

che il professionista delegato tenga conto della rettifica rappresentata dal tecnico nominato nel corso della odierna udienza indicando i mq per l'immobile 2 del LOTTO B in 106 in luogo di 100.

Fermo, 5 luglio 2016

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. FRANCESCO FERRETTI

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 dalla comunicazione della presente '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 $\frac{3}{4}$ del prezzo base così come ridotto ovvero pari al 75% 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 precedente 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 incombente, 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 GE 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 cartaceamente al delegato il quale, a sua volta, verrà a depositare tutte le note, ivi compresa la propria, in via telematica entro 120 giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione ai fini della liquidazione da parte del GE e 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 dal delegato il quale provvederà altresì alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

cc) a prelevare dal libretto 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 le quali sono poste a

carico dell'aggiudicatario; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul libretto 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. il quale verrà a liquidare anche i compensi dei legali tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014;

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 del professionista delegato fatta salva l'ipotesi delle formalità non

cancellabili dalla presente procedura); 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 ed intestato al professionista delegato 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 non risulta conforme ai dettami di cui sopra.

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

Il professionista delegato dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento, 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, 5 luglio 2016

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. FRANCESCO FERRETTI

Allegato A1): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita (senza incanto [L'aggiudicatario nel termine di gg. 120 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 corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese depositato con l'offerta di acquisto con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno 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 soddisfatta 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, soddisfatta l'Istituto, sarà versata entro 120 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 precedente 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 precedente 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), 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 slogging 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 : 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 incombenenti 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, 5 luglio 2016

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. FRANCESCO FERRETTI

