

**R.G. 339/2016 TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**

ALL'UDIENZA DEL 3/04/2018, SONO COMParsi ALLE ORE 9,48

PER IL CREDITORE PROCEDENTE L'AVV. \_\_\_\_\_, IN SOST. DELL'AVV. \_\_\_\_\_,

PER L'INTERVENUTA \_\_\_\_\_, LA DOTT.SSA \_\_\_\_\_ IN SOST. DELL'AVV. \_\_\_\_\_.

PER EX

PER IL DEBITORE, -

IL CTP, ARCH. TARASCHI PAOLO,

**LE PARTI RILEVANO QUANTO SEGUE:** I CREDITORI CHIEDONO AUTORIZZARSI LA VENDITA DEL COMPENDIO PIGNORATO, IL DEBITORE CHIEDE CHE IL BENE VENGA POSTO IN VENDITA A UN PREZZO PIÙ ALTO RISPETTO A QUELLO RISULTANTE DALLA PERIZIA

**IL G.E., DATO ATTO:**

- 1) RIGETTA LA RICHIESTA POSTA IN ESSERE DAL DEBITORE, RILEVANDO COME IL PRESENTE TRIBUNALE ADERISCA A QUEL CONDIVISIBILE ORIENTAMENTO INTERPRETATIVO SECONDO CUI IL PREZZO É, PER COSÌ DIRE, DECISO DAL MERCATO – IN EFFETTI, IL PREZZO STESSO, A SEGUITO DI EVENTUALE GARA, PUÒ INNALZARSI SENSIBILMENTE IN CONSEGUENZA DEI RILANCI, I QUALI POSSONO ESSERE ANCHE NUMEROSI -;
- 2) *melius re perpensa*, **rilevato** che, in forza dell'art. 560 c.p.c. - il quale, infatti, utilizza la espressione "quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso" -, il g.e. può – e non deve – autorizzare gli esecutati alla occupazione dei beni pignorati – in ogni caso, sempre che gli stessi li occupassero già al momento pignoramento e per ragioni abitative -, **rilevato**, quindi, che i debitori, in linea generale, non hanno la possibilità di occupare il compendio vincolato, salva preventiva istanza di autorizzazione e successivo provvedimento autorizzatorio giudiziale, **rilevato**, *a fortiori*, che un simile potere discrezionale si appunta in capo al g.e. anche nell'ipotesi di terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura, **rilevato** che l'ordine di liberazione, da emettersi, al massimo, al momento della aggiudicazione /assegnazione dei beni



pignorati, ben può essere emanato prima di tale momento, **rilevato** che la procedura esecutiva, funzionalizzata alla soddisfazione delle ragioni creditorie, molte delle quali assistite da titoli esecutivi, deve procedere secondo speditezza e celerità, e ciò ancor più nell'attuale contesto storico, ove il recupero credito è, spesse volte, attività non particolarmente agevole, **rilevato** che lo stato libero degli immobili rende, secondo un parametro di normalità, meno difficoltosi gli accessi – necessari od opportuni - presso gli stessi, **considerata**, inoltre, l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare, anche di quello afferente alle vendite forzate, **rilevato**, proprio per questo, che è assai frequente come i beni in procedura vengono aggiudicati dopo una serie, a volte molto consistente, di ribassi, **rilevato** che ciò, in linea di massima, pregiudica e le ragioni creditorie e quelle debitorie, **considerato** che corrisponde all'*id quod plerumque accidit* la circostanza secondo la quale i beni occupati siano meno appetibili rispetto a quelli liberi, **rilevato**, del resto, che la procedura in oggetto è in uno stato abbastanza avanzato, venendo attivata, in data odierna, la fase liquidatoria con la emissione della ordinanza di vendita di cui all'art. 569 c.p.c., se non effettuato in precedenza, **dispone** la liberazione di tutti gli immobili in procedura, se occupati dagli esecutati oppure dai terzi senza titolo opponibile – e ciò, se necessario, con l'utilizzo della forza pubblica, di un fabbro, di un medico e dei servizi sociali -;

- 3) dispone come l'ordine di liberazione di cui sopra sia eseguito **a cura** del delegato custode;
- 4) quanto, poi, agli eventuali beni mobili non oggetto di esecuzione presenti nei beni liberati, **dispone** come il delegato custode provveda nelle forme e nei termini di cui all'art. 560 c.p.c.

5) **PROVVEDE**, INFINE, COME DA SEGUENTE ORDINANZA,

## TRIBUNALE DI TERAMO

---

### ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione,

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;

- verificata la regolarità degli avvisi
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

### DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita **SENZA INCANTO** nei lotti appresso indicati ad un prezzo non inferiore a:

€ 210.190,40	per il 1° lotto	€	per il 4° lotto
€	per il 2° lotto	€	per il 5° lotto
€	per il 3° lotto	€	per il 6° lotto

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

### IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

### Delega

per le operazioni di vendita il  
Avv. De Ambrosiis Alessia

**Assegna, per l'espletamento delle attività delegate, termine di mesi 24 a decorrere dalla comunicazione del presente provvedimento**

**La pubblicità deve essere effettuata, secondo le forme e i termini di cui all'art. 490 c.p.c., tramite il portale delle vendite pubbliche, i siti e i giornali, non, invece, tramite l'albo. A tal fine, il fondo spese, quanto al primo tentativo di vendita, ammonta complessivamente a Euro 1.200,00 per ciò che concerne la pubblicità tramite siti e giornali, a Euro 105,00 per lotto per ciò che concerne la pubblicità tramite portale – in relazione a ciascun successivo tentativo di vendita autorizzato con il presente provvedimento, gli importi ammontano, rispettivamente, a Euro 1.000,00 per quanto concerne la pubblicità tramite siti e giornali, a Euro 105,00 per lotto per quanto concerne la pubblicità tramite portale -**

**Il creditore precedente e/o i creditori intervenuti con titolo esecutivo sono onerati all'integrale versamento del fondo spese per la pubblicità entro il termine unico di**



e, in ogni caso, in tempo utile ad assicurare il coordinamento temporale tra le diverse forme di pubblicità

**IL GIUDICE DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA SI ATTENGA ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

assicuri integrale attuazione alle prescritte forme di pubblicità entro 90 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento, con la precisazione secondo cui tutte le prescritte forme di pubblicità devono essere interamente attuate almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte

il giorno prima di quello fissato per la vendita, proceda a scaricare dal portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul P.V.P.

continui a operare sull'eventuale conto corrente intestato alla procedura e già aperto

Nel caso di mancata preventiva apertura di un conto corrente intestato alla procedura, provveda alla relativa apertura entro 10 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento

il delegato indichi il prezzo/base che qui si determina - avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile anche sulla base degli elementi forniti dalle parti - come da stima dell'esperto in atti, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato) e con l'espressa indicazione che ex art. 572 c.p.c, se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base,



- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

**L'avviso, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, dovrà essere comunicato (in via telematica o a mezzo raccomandata o con altra forma equipollente utile allo scopo, esempio fax) ai creditori presso i procuratori domiciliatari; solo per ragioni di opportunità si consiglia la comunicazione anche al debitore.**

Non è necessario richiedere alla cancelleria l'attestazione della conformità delle copie all'originale. (cfr. Nota 6 dicembre 2006 - Legge 14 maggio 2005 n. 80 - deleghe a professionisti delle operazioni di vendita, con e senza incanto, degli immobili pignorati - indicazioni organizzative agli uffici in sede di prima applicazione; RILASCIO COPIE AUTENTICHE. Posto che il professionista delegato per le operazioni relative alla vendita è in possesso di tutti gli atti relativi alla procedura e che la sua posizione nei confronti del fascicolo processuale è assimilabile a quella di "pubblico ufficiale depositario di atti pubblici" deve ritenersi applicabile l'art. 18 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 267 e ss. del D.P.R. 30 maggio 2002 nr. 115).

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento e l'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

7) la cauzione, non inferiore a tale 1/10, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del professionista delegato;

8) se l'offerta ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo



superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- se invece non vi sono domande di 'assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente del 20%;

se anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c..

Se non vi sono domande di assegnazione proceda alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 15% e ancora nel caso di diserzione di tale ulteriore tentativo di vendita, in assenza di domande di assegnazione, proceda alla fissazione di un quarto ed ultimo tentativo di vendita, salva nuova autorizzazione da valutarsi nel contraddittorio delle parti, senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 10%;

se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra

gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di

vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Nel caso di offerte di pari valore, laddove però non vi siano rilanci, l'aggiudicazione va fatta a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.

Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede alla fissazione di nuovo tentativo di vendita senza incanto allo stesso prezzo base del tentativo precedente;

9) il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva - ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. -. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo,

dovrà versare anche una somma idonea a coprire i costi a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato - costi su cui *infra*, con la tendenziale eccezione di quelli *sub* 13), essendo in linea di massima la relativa attività a integrale cura dell'aggiudicatario -;

10) i costi tributari e, in generale, tutti i costi connessi al trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario - il professionista delegato indicherà, nell'avviso di vendita, le circostanze di cui al punto n. 14 e al presente punto -;

11) i costi di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti - il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita -;

12) i costi relativi alla eventuale attività di liberazione iniziata o proseguita successivamente alla emanazione del decreto di trasferimento saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario - il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita -;

13) in linea generale, i costi inerenti alla eventuale attività catastale conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato catastale e quello di fatto - attività a integrale cura dell'aggiudicatario, almeno in linea tendenziale - saranno completamente a carico dello stesso aggiudicatario - il professionista delegato, nell'avviso di vendita, oltre a indicare la esistenza della eventuale discrasia, menzionerà altresì la circostanza di cui al presente punto -;

14) i delegati relazioneranno invece allo Scrivente laddove A successivamente al pignoramento, i beni vincolati abbiano subito una variazione quantitativa,

in aumento o in diminuzione, B dopo il pignoramento di un terreno, sia stato realizzato un fabbricato – oppure, nel caso di presenza, già al momento del pignoramento di un terreno, di un fabbricato non autonomamente accatastato -, C in ogni altro caso in cui ritengano opportuno interloquire con lo Scrivente

## **PUBBLICITA'**

3) Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del precedente sul portale, se operante, del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata. "*portale delle vendite pubbliche*" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" e della Società Comunic'Arte srl – fallimentieaste.it mediante richiesta alle stesse da parte del professionista delegato.

L'avviso dovrà anche essere inserito nei giornali sinora utilizzati a cura della società Comunic'Arte srl.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non

opponibile): notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sugli individuati siti Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto, così come anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sui giornali deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi.

Gli adempimenti indicati relativi alla pubblicità su Internet+ mezzi stampa - siano eseguiti mediante richiesta alle società di pubblicità da parte del professionista delegato, facendo pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

il professionista delegato' trasmetterà alle società di pubblicità la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, verificherà anche la

esattezza della pubblicità effettuata su internet e su carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie In Linea spa" e a Comunic'Arte srl il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dando ne notizia via e-mail, o via fax e ad Aste Giudiziarie Inlinea spa mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in 'area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale.

L'udienza di verifica delle operazioni delegate sarà fissata all'esito dei quattro tentativi di vendita laddove fossero andati deserti; altrimenti all'esito della vendita si fisserà udienza di approvazione del piano di riparto.

Il delegato dovrà completare le attività delegate entro il termini di mesi 24 e dovrà presentare relazione finale sulle attività compiute; il professionista delegato dovrà curare l'amministrazione e la gestione dell'immobile e consentire a qualunque interessato l'esame dei beni posti in vendita;

rimanda comunque alla circolare inviata ai professionisti delegati sul contenuto della delega.

Fissa il termine di giorni 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori iscritti non intervenuti.

**Dispone, in ogni caso, come il/i delegato/i, nell'esercizio della delega si attenga/no alle prescrizioni contenute all'interno del D.L. 3 maggio 2016, n. 59, così come convertito nella Legge n. 119/2016, facendosi altresì presente come un prospetto riepilogativo delle novità normative di cui sopra – il quale, tra l'altro, ove presente, contiene anche la indicazione del regime transitorio relativo a ogni nuova norma – sarà**

depositato, entro la data del 16/09/2016, presso la cancelleria in sede, e ciò al fine dell'invio alle parti, ai professionisti, agli esperti stimatori.

In particolare, ai sensi del nuovo articolo 569 c.p.c., in relazione alle vendite disposte dal Giudice dell'esecuzione oppure dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3 bis, art. 4 del D.L. 59/2016, così come risultante dopo la legge 119/2016 – su cui vedasi la pagina numero 11 del prospetto -, dispone come il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 - ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile

N.B.: i delegati, immediatamente dopo la nomina, dovranno verificare se, in relazione a ciascun bene in procedura – e a ciascun diritto pignorato -, sussista la continuità delle trascrizioni, e ciò fino al primo atto *inter vivos* - no divisioni e successioni - anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, con la precisazione secondo cui eventuali passaggi intermedi a causa di morte devono essere caratterizzati, ai presenti fini, dalla sussistenza di accettazioni di eredità trascritte – o di provvedimenti giurisdizionali utili allo scopo -, essendo sul punto irrilevante qualsivoglia altro atto – ivi comprese le denunce di successione, atti a valenza meramente fiscale –

N.B.: laddove riscontrino criticità in relazione alla continuità delle trascrizioni, i delegati relazioneranno immediatamente allo Scrivente, indicando, possibilmente in modo sintetico e schematico, da un lato, i singoli passaggi di provenienza fino al primo atto *inter vivos* - no divisioni e successioni - anteriore al ventennio che

