



rilevato che dalla lettura del provvedimento e dagli atti della procedura non si ravvisa un errore materiale del Giudice, essendo evidente che lo stesso abbia voluto riferirsi a – tra gli altri – al lotto n. 2, esattamente individuato, e non al lotto 1 come afferma l'istante;

Vista l'istanza dei creditori con cui si chiede la revoca dell'ordinanza che ha disposto la riduzione del pignoramento e conseguente vendita di tutti i beni originariamente pignorati;

rilevato che il valore complessivo dei vari lotti pignorati risulta essere il seguente:

Lotto n. 1 euro

106200,00, lotto n 2 euro 167000,00, lotto n 3 euro 175800,00 lotto n 4 euro 118300,00, lotto n 5 euro 269,100, lotto n 6 euro 151200,00, lotto n 7 euro 223200,00, lotto n 8 euro 107100,00

Rilevato che attualmente il valore complessivo dei crediti intervenuti è superiore a 1.400.000,00 oltre spese;

ritenuto, pertanto, che non vi sia sproporzione tra il valore dei beni pignorati e la misura dei crediti da soddisfare;

ritenuto, quindi, che l'ordinanza del 20/3/2017 debba essere revocata e disposta la vendita di tutti i beni pignorati

### **P.Q.M.**

Rigetta l'istanza di correzione della ordinanza del 20/3/2017 formulata dalla società esecutata;

revoca la riduzione del pignoramento disposta con la medesima ordinanza del 20/3/2017;

vista la relazione di stima depositata dall'esperto nominato ai sensi degli artt. 568 e 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.;

visto l'art. 568, primo comma, c.p.c. e considerati gli elementi forniti dall'esperto stimatore e dalle parti

ritenuto di dover determinare il valore dell'immobile quale prezzo base per la vendita forzata in misura pari al valore di mercato stabilito dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e secondo le modalità di cui all'art. 568 c.p.c., sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da



vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del g.d. e che il giusto prezzo è quello che il mercato oggettivamente crea e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile e più informata possibile;

visto l'art. 569, terzo comma, c.p.c. e ritenuto che non vi siano i presupposti per procedere alla vendita con incanto ex artt. 576 ss. c.p.c. poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

visto l'art. 569, quarto comma, c.p.c. e ritenuto che non vi siano pregiudizi per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura

visto l'art. 591 bis c.p.c. e valutate le caratteristiche dei beni oggetto della presente procedura e rilevata l'assenza di motivi che rendano più opportuna la vendita effettuata direttamente dal Giudice dell'Esecuzione

### **DISPONE**

procedersi alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo base ivi indicato **e con le modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la **modalità asincrona**;

salve comunque le indicazioni fornite con la presente ordinanza

### **DELEGA**

per tutte le operazioni di vendita previste dall'art. 591 bis c.p.c., anche quale referente della procedura per la vendita telematica; per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.; per la formazione del progetto di distribuzione secondo le modalità di cui al comma terzo, n. 12) del predetto articolo e dell'art. 596 c.p.c.

il dott./l'avv.to/notaio JULIO MARACCHIA ;

### **dispone**

che il Delegato comunichi immediatamente al Giudice l'eventuale non accettazione dell'incarico, esplicitandone i motivi, ovvero l'eventuale sussistenza, con le parti in causa, di rapporti personali e/o professionali ovvero di uno dei motivi elencati all'art. 51 c.p.c.;

### **NOMINA**

gestore della vendita telematica la Società ASTALEGALE.NET che vi provvederà a mezzo del suo portale;

### **determina**

in euro 2.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, da corrispondersi al delegato da parte



del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione da parte della cancelleria della presente ordinanza;

**avverte**

che il mancato versamento del fondo spese nel rigoroso rispetto del termine perentorio assegnato sarà valutato quale inattività delle parti ai sensi dell'art. 630 c.p.c.;

che in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine sopra indicato, trasmetta immediatamente gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c., senza compiere attività di vendita e con espresso divieto di anticipare spese poste a carico dei creditori;

**dispone**

che nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

**dispone**

che il compenso al Delegato verrà liquidato conformemente alle previsioni del D.M. 227/15;

**stabilisce**

termine per lo svolgimento delle operazioni delegate al 1/9/2021

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo; si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso e con indicazione delle attività effettuate e la rispettiva data nonché con indicazione dei motivi che hanno determinato il mancato compimento delle operazioni;

**DETERMINA**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

**ATTIVITA' PRELIMINARI**

Il professionista delegato provvederà preliminarmente

- a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incumbenti ex art. 498 e 599 c.p.c.;
- a depositare, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 *sexies*, del D.L. 179/2012 (convertito con L. 221/2012), entro 180 giorni dalla presente ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, anche con riferimento alle verifiche di cui al punto precedente, nonché con scadenza semestrale (da calcolarsi dal deposito del primo rapporto riepilogativo), ulteriori rapporti riepilogativi periodici per tutte le



attività svolte, con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici; entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del precedente rapporto semestrale;

## **PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato provvederà quindi

- a redigere e pubblicare - entro il termine di giorni 120 dalla comunicazione della presente ordinanza - il primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata, contenente le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c., omesse le generalità del debitore:

- a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
- b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
- e) precisazione del numero di lotti;
- f) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- g) modalità di presentazione dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovranno inoltre essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;



- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- indicato 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; che, 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;
- evidenziato che:
  - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
  - b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
  - c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
  - d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15i del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a



mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

### **SI PRECISA**

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
- 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di



trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

6) 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 quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

## **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS

### **In caso di offerta unica**



Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti);

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:



- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**



Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.
- 2) pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia

di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di ..... - - Sito internet .....);

## ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;



- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- 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 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle 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 ( e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente ulteriori esperimenti di vendita, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, e comunque a pubblicare il nuovo avviso di vendita non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;



- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita, e comunque al termine della durata dell'incarico come sopra indicata, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

### PROGETTO DI RIPARTO

il Delegato, avvenuta la vendita:

- chieda ai creditori –assegnando loro il termine di giorni 30 dalla comunicazione da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata l'invio delle note di precisazioni di credito (comunicando loro che il pagamento avverrà a tramite bonifico e quindi fornendo l'iban del creditore, nonché delle notule per le spese legali e dei documenti giustificativi di eventuali spese in prededuzione (fatture ecc.) con avvertenza che, in caso di mancata produzione delle note di precisazione si farà riferimento al pignoramento o l'atto di intervento; il mancato invio delle notule per spese legali si intenderà come rinuncia alla liquidazione delle stesse; tale adempimento verrà omesso nel caso in cui le note di precisazione del credito e le notule per le spese legali siano state già depositate in atti e preventivamente liquidate dal GE.
- riceva tutte le note spese dei legali, le presenti al G.E., con eventuali osservazioni, per la liquidazioni;
- chieda al Custode, ove nominato, di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato, entro 15 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento- il rendiconto finale della custodia (se non ancora depositato, e l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata).
- chieda al professionista delegato alla vendita di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato al progetto di distribuzione, entro 15 gg. dalla comunicazione del presente decreto- l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata);
- controlli tutte le spese di procedura sostenute considerando in prededuzione le spese ed il suo compenso per i quali redigerà apposita notula, le spese ed il compenso del Custode, del professionista delegato alla vendita e degli altri ausiliari del giudice **verificando preliminarmente che i compensi di tali ausiliari siano stati liquidati interamente ed a saldo dal G.E.**, anche comunicando, se necessario, all'ausiliario l'avvenuta aggiudicazione;
- decorso il termine concesso ai creditori, predisponga, entro i successivi giorni 30, sia su documento cartaceo sia avvalendosi del programma Tribun Web, il piano di riparto che invierà alle parti ed al debitore, unitamente al rendiconto finale del Custode giudiziario, se nominato, ed alla nota di liquidazione delle sue spese, provvedendo altresì ad eventuali accantonamenti delle somme che spetterebbero ai creditori privi di titolo esecutivo intervenuti dopo il primo marzo 2006 i cui crediti non sono stati riconosciuti dall'esecutato (ex art. 510 cpc), convocando le parti innanzi a sé per l'approvazione del progetto e fissando alla parti un termine congruo



per l'invio al Delegato a mezzo pec di eventuali note di contestazione al piano di riparto;

- ottenuta l'approvazione del piano di riparto, ovvero raggiunto l'accordo sulle contestazioni, il Delegato depositerà telematicamente il piano di riparto approvato dai creditori e il verbale di approvazione unitamente alla stampa del piano redatto su Tribun Web accompagnato da una nota attestante che il piano di riparto riprodotto nel documento cartaceo corrisponde a quello redatto con il programma Tribun Web con l'indicazione della ripartizione degli ulteriori interessi maturati dopo l'approvazione chiederà altresì al G.E. l'autorizzazione ai pagamenti delle singole quote ex art. 598 cpc.

- i pagamenti dovranno avvenire con il sistema Tribun Web e quindi con bonifico bancario, che varrà come quietanza di pagamento,

- in caso di mancata approvazione e mancato accordo sulle contestazioni, il Delegato rimetterà gli atti al G.E. per la fissazione dell'udienza ex art. 512 cpc.

### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDERÀ ALTRESI'**

al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

### **RENDE NOTO**

i) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di

cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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;

j) 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;

k) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

l) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;



- m) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- n) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;
- o) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- p) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

### **A V V E R T E**

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

### **DISPONE**

- che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti costituite non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.
- che il delegato provveda alla notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti,

Autorizza il Delegato a prelevare ove necessario il fascicolo d'ufficio per prendere ed estrarre copia dei documenti e degli atti necessari all'espletamento dell'incarico per non più di una settimana.

ritenuto necessario al fine di consentire l'accesso ai potenziali acquirenti, altrimenti non possibile,

rilevato che con separata ordinanza è stata disposta la vendita senza incanto con delega ex art. 591 bis cpc del compendio pignorato nell'ambito della procedura esecutiva su indicata;

ritenuto che non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del



compendio pignorato incrementando le probabilità di esito positivo della disposta vendita;

### **NOMINA**

quale **custode giudiziario** di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

IVG PERUGIA

#### **conferisce**

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene,

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

#### **autorizza**

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

#### **dispone**

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) Entro 10 giorni dalla nomina il custode, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori –e non con il solo precedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); 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 le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;



- Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi -acqua, luce gas).
- Se emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale ;
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con l'ordine di liberazione immediata;

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; Eseguito l'accesso, il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

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).

Quando necessario, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, senza osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c., eventualmente avvalendosi della forza pubblica e nominando ausiliari.

Il custode giudiziario provvede a verificare che la **perizia di stima CON LE FOTO** e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati.

Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider* con richiesta di tempestivo intervento;

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione su un quotidiano come prescritto nell'ordinanza di vendita, il custode affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserisce alcuni volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi, con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore. Volantini sono anche lasciati presso esercizi o uffici pubblici della zona.

12) Il custode giudiziario, quanto riceve la richiesta fissa la visita entro 15 gg, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà venduto libero da oneri e -se non



sussista titolo opponibile- non occupato; che la liberazione dagli eventuali occupanti senza titolo opponibile verrà eseguita dalla medesima procedura, senza oneri per l'acquirente.

- 13) 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 entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.** 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;
- 14) In occasione delle visite il custode deve essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;
- 15) Il custode inoltre fornisce agli interessati ogni informazione utile alla presentazione delle offerte, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa entro il giorno precedente la gara, che l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva, che l'offerta è valida anche se il prezzo offerto è inferiore al 25% del prezzo base;
- 16) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
- 17) Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvede a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, su eventuale richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice provvederà a emettere contestualmente alla sottoscrizione del provvedimento di aggiudicazione.

#### **autorizza**

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro; ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

- Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.
- I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

#### **dispone**

Che il creditore precedente versi al **Custode** a titolo di acconto spese future, la somma di euro **300,00** rimborsabili in predeuzione in sede di riparto.

#### **autorizza**

il Custode ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utili allo svolgimento dell'incarico

#### **dispone**

che il professionista nominato Custode entro 10 gg. dalla comunicazione della nomina dovrà comunicare la rinuncia ovvero l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico di un atto contenente la dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte nell'art. 51 cpc e, in particolare, di non avere assunto incarichi professionali e di non essere associato,



dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

Ritenuto, inoltre, necessario al fine di assicurare una regolare e celere prosecuzione della procedura, un più efficace collocamento nel mercato dei beni pignorati, prevenire problematiche della gestione e nella conservazione dei beni (legate anche ad eventuali condotte ostruzionistiche, dilatorie o pregiudizievoli) nella fase di vendita ed in quella di trasferimento e consegna al terzo aggiudicatario  
Dispone che il Custode depositi entro 20 giorni breve relazione sullo stato di occupazione dell'immobile, fornendo i dati utili all'eventuale ordine di liberazione qualora non vi sia un titolo opponibile alla procedura.

Si comunichi, anche agli ausiliari nominati.

Perugia, 31/07/2019

Il giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Giulia Maria Lignani

