



Tribunale Ordinario di Campobasso
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Campobasso

Procedura esecutiva iscritta al n. **49/2016** R.G. Esec.

Il Giudice dell'esecuzione,

in persona della dott. ssa Simona Di Rauso,

letta l'istanza depositata in data 4 febbraio 2020 dal delegato Carla
Luciani;

rilevato che per mero errore materiale del delegato nella ordinanza di
delega è stato riportato come numero della procedura il n. 59/2017 in
luogo del n. 49/16,

ritenuto di dover correggere il predetto errore;

DISPONE

che la ordinanza di delega del 9 gennaio 2020 sia corretta nel senso
che laddovi riporti come numero della procedura il n. 59/2017, si
intenda "n. 49/16".

Manda alla cancelleria di annotare il presente provvedimento
sull'originale della ordinanza di delega.

Si comunichi.

19/03/2020

Il G.E.



TRIBUNALE di CAMPOBASSO

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. ruolo **59/2017** anno R.G.Es.

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Simona Di Rauso
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore geom. Del Balso nominato
ex art. 568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
visti gli artt. 568 e 569 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre la
aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non si possa procedere all'incanto,
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.;

tenuto conto che a far data dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno
svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che
non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia
pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della
procedura;

visto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori
ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della
procedura;

ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del
Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la
presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico mediante
deposito in cancelleria e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra
gli offerenti telematici, che partecipano in via telematica, e gli offerenti su supporto
analogico, che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, poiché in questo
primo periodo di applicazione della nuova disciplina è opportuno favorire una
gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;

visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.

DISPONE

La vendita senza incanto degli immobili pignorati, e siti in Bojano ed identificati in modo preciso nell'atto di pignoramento e nella relazione di stima dell'esperto:

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto
opportuno disporre la loro vendita con delega al professionista *ex art. 591 bis* c.p.c. e
con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai
sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c.:

avv. Carla Luciano, con studio in Campobasso via Mazzini, n.65 che vi provvederà,
quale referente della procedura, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti **in
modalità sincrona mista.**

Il presente provvedimento reca firma digitale del GE

Pag. 1

12/2016
LE FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria Rosaria Panichella

DISPONE

- che la **Cancelleria provveda immediatamente**, a mezzo posta elettronica certificata, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
- che, entro i successivi **cinque giorni**, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico atto di accettazione. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà all'immediata restituzione del fascicolo a questo giudice per la sostituzione del professionista e per l'eventuale segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179^{ter} c.p.c.;
- che, in caso di conferma dell'incarico, il professionista delegato provveda entro i successivi sette giorni dall'accettazione, ad informarne il creditore procedente ed i creditori intervenuti onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Aste giudiziarie Inlinea s.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it

ASSEGNA

termine massimo di ventiquattro mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di sei mesi per le successive attività delegate, disponendo che nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione, indicando le attività svolte ed i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, riservando all'esito la proroga di un nuovo termine.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità del gestore della vendita telematica nonché dei costi da sostenere per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (pari ad € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita) da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione, entro e non oltre trenta giorni dall'invito (a mezzo pec o raccomandata a.r.) all'uopo rivoltogli dal professionista delegato subito dopo la nomina e, comunque, non oltre quindici giorni da essa. Detto invito deve contenere anche l'avvertimento di seguito indicato, relativo alle conseguenze derivanti dal mancato versamento del fondo spese da parte dei creditori. Il fondo spese dovrà essere versato mediante assegno circolare con la seguente intestazione: "Tribunale di Campobasso, Proc. Esec. R.G.E. n. _____ . Fondo spese").

Dispone che, in caso di mancato versamento del fondo spese, il delegato rimetta gli atti al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improcedibilità della procedura.

autorizza

sin da ora il professionista delegato a richiedere - ove necessario e previa giustificazione delle spese già sostenute - l'integrazione del suddetto fondo spese fino alla concorrenza massima dell'ulteriore importo di euro 1.500,00.

Nel caso in cui il fondo spese (anche a seguito della integrazione sopra menzionata) si esaurisca, 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.

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione.

A tal fine dispone che, solo in caso di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore procedente entro il termine previsto, il delegato invii a tutti gli altri creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 30, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improcedibilità della procedura.

AVVISA

in particolare che, a norma dell'art. 631-bis c.p.c., se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare prioritariamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione ipocatastale (per ciascun immobile pignorato, estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), degli atti prodotti e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione. A tal fine si dispone che il professionista delegato verificherà se dai certificati delle trascrizioni relative ai singoli immobili pignorati risulti coperto, per ciascun immobile, un periodo di almeno venti anni tra la data della trascrizione del pignoramento e la data della più antica delle trascrizioni a favore del debitore esecutato o di uno dei suoi danti causa.

In particolare, assunto l'incarico, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se i beni pignorati (meglio descritti nella relazione di stima) appartengono al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento (in virtù di atti opponibili ai creditori), o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione.

In particolare, il professionista provvederà:

a) in caso di ipoteche iscritte anteriormente al pignoramento, a verificare se siano in atti le notifiche ex art. 498 c.p.c.; in caso negativo, solleciti il creditore procedente ad effettuare le eventuali notifiche ai creditori iscritti non avvertiti dell'espropriazione;

b) in caso di bene in comunione legale dei coniugi, ed il creditore procedente abbia proceduto esecutivamente contro uno solo dei coniugi, a verificare che il bene sia stato pignorato per l'intera quota in comunione legale; che l'atto di pignoramento sia stato notificato anche al coniuge non esecutato; che la trascrizione del pignoramento si stata effettuata relativamente all'intera quota in comunione legale e a carico di entrambi i coniugi; inoltre ad accertarsi che gli accertamenti ipotecari e catastali concernano le posizioni di entrambi i coniugi e che vi siano gli avvisi ai creditori iscritti del coniuge non esecutato;

c) a controllare in ogni caso il regime patrimoniale dell'esecutato, se coniugato, mediante l'esame di certificato di matrimonio con annotazioni a margine, anche in caso

- a redigere, entro sessanta giorni, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, dando contezza del fatto che l'offerta minima non può essere inferiore di un quarto al prezzo base e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 571 (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base) e 572, commi 2 e 3, c.p.c., nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015, conv. in l. n. 132 del 2015 nonché alla **notifica dell'avviso di vendita alle parti esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti**, agli eventuali **creditori iscritti non intervenuti**, all'eventuale **coniuge comproprietario non debitore**, se trattasi di bene oggetto di comunione legale, ed al **debitore originario** qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.. Al riguardo, si precisa che il delegato avrà cura di formare l'avviso di vendita e curare la successiva pubblicità in modo che sia omessa ("omissis") l'indicazione delle generalità del debitore esecutato.

L'avviso di vendita deve contenere le seguenti indicazioni:

- 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) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
- d) precisazione del numero di lotti;
- e) 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.;
- f) modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal giudice; 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;
- g) 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;
- h) 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 dovrà essere:

- indicato che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta);
- 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- b) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- c) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it, www.astetelematiche.it;

Il professionista segnali nell'avviso di vendita, nella pubblicità, nel futuro decreto di trasferimento l'esistenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo di autorizzazione. Evidenzi le eventuali formalità (ad esempio eventuali trascrizioni di domande giudiziali) esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art.13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle

dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica (cfr., quanto alle modalità di presentazione dell'offerta analogica, il paragrafo successivo) 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;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita e il nome del professionista delegato, oltre ad un nome o una sigla di fantasia; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – cancelleria esecuzioni immobiliari" per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà immediatamente restituito dal professionista delegato in caso di mancata aggiudicazione;

4) l'offerta dovrà contenere:

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;

5) 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;

6) le spese e gli oneri tributari connessi al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre alla quota parte del 50% del compenso spettante al professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura, e al connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista delegato entro venti giorni dall'esperimento di vendita.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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, sui libretti di deposito intestati alla procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

8) 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), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (quali quelle destinate alla liquidazione dei compensi del professionista e del custode), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista 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;

9) 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 professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

10) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sia delle offerte presentate telematicamente che di quelle presentate in via analogica e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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, sincronica mista, 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si

debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

- richiedere alla predetta società lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari che precedono di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto, inviando alla stessa la documentazione da pubblicare su internet, il "Modulo richiesta servizi" compilato in ogni sua parte e la ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere, in una delle seguenti modalità:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it.

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

Gli avvisi dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

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 ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, 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.;
- in caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 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);
- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- a predisporre la **bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento, non oltre trenta giorni dal pagamento del saldo prezzo** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previo aggiornamento delle visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive gravanti sull'immobile), da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo.

La bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento, dovrà essere redatta secondo i modelli in uso presso l'Ufficio dello scrivente magistrato e reperibili in Cancelleria in formato telematico e al seguente link https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_1JcRuwXEXm3gwWrgI, già sopra menzionato.

Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 cpc, "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita) e la relativa nota di accompagnamento secondo i modelli in uso presso l'ufficio, il professionista delegato alleggi anche: file contenente la bozza di tale decreto in formato rtf, avviso di vendita notificato, pubblicità su PVP, quotidiano e su Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario), riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni); a tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).

Se il versamento del prezzo è avvenuto 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, nella bozza del decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Alla bozza del decreto dovranno essere allegati:

- ove richiesto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001 presente nel fascicolo processuale o, se è decorso un anno dal suo rilascio, un nuovo certificato aggiornato;
- l'attestazione di prestazione energetica, solo ove necessaria per comprovate esigenze. A tal proposito si dispone che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita l'indice di prestazione energetica dell'immobile, ove dagli atti della procedura risulti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica; ove detto attestato non risulti agli atti della procedura, indichi nell'avviso di vendita che è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento; una volta acquisito il predetto certificato, faccia sottoscrivere all'aggiudicatario una dichiarazione in questi dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione necessaria in ordine alla certificazione energetica; dia atto, nella bozza di decreto di trasferimento, di avere fornito all'aggiudicatario le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica. Ove necessario eventuali chiarimenti sul modus operandi in merito alla certificazione energetica potranno essere acquisiti presso l'IVG di Campobasso.
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario.

Il professionista delegato provvederà poi:

- 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

Estratto Prot. DI BAICO SIMONA Emesso Da: ABI RADEE S D A NIC CA - Serial#: 7a0000a107c01402707107b14d00000000

- c. stato di occupazione del Lotto, indicando il numero di accessi eseguiti e la cronistoria dell'attività di liberazione eventualmente espletata (anche avvalendosi delle informazioni fornite, a tal fine, dal custode giudiziario il quale trasmetterà al delegato su sua richiesta, una breve relazione contenente le informazioni richieste, in modo che egli possa riferire al giudice su detto aspetto);
- d. considerazioni finali sulle probabili ragioni che, sino ad ora, hanno impedito la liquidazione dei beni posti in vendita. Sotto quest'ultimo profilo, si avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):
 - stima originaria eccessiva da parte dell'esperto
 - immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
 - fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; necessità e/o impossibilità di regolarizzazione edilizio-urbanistica; necessità di interventi di ristrutturazione; immobile sottoposto ad ordine di demolizione; ecc.), specificando, altresì, se sussistano o meno probabilità di collocazione sul mercato immobiliare del bene, tenuto conto di eventuali contatti avutisi nel corso degli esperimenti di vendita già effettuati;
 - opportunità di diversa formulazione dei lotti;
- e. indicazione del presumibile valore di realizzo del bene staggito qualora si dovesse optare per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà, infine:

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;
- alla formazione entro il termine di trenta giorni, con decorrenza dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per le dichiarazioni di credito, di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, ed in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore precedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato);

Al tale scopo, il professionista delegato (utilizzando il modello "LETTERA DI INVIO DELLA NOTA DI PRECISAZIONE DEL CREDITO" reperibile al link sopra menzionato) e provvederà ad invitare per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietim* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute, distinguendovi quote/capitale da quote/interessi, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855, comma 2, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore

effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Il professionista delegato consegnerà a ciascun creditore un modulo per consentirgli di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi. Il modulo sarà restituito con la sottoscrizione personale del creditore e dell'avvocato.

Tra le spese prededucibili il professionista delegato includerà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, ivi incluso, naturalmente, lo stesso professionista delegato, secondo le direttive stabilite nella circolare del Tribunale di Campobasso sui compensi ai delegati del 18.04.2016 (a firma del dott. Michele Russo), nonché gli oneri di cancellazione delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie.

Il professionista delegato provvederà anche a quantificare il saldo spettante all'esperto stimatore previsto dall'art. 161 disp. att. c.p.c. in sede di redazione del piano di riparto, previo invito al ctu al deposito di parcella a saldo (ex art. 161 disp.att., facendo applicazione dei criteri fissati con l'ordinanza circolare del giudice dell'esecuzione in data 16/10/2015 e 5/4/2017).

In prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, il professionista delegato richiederà alla banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati e maturandi sino alla data dell'udienza stessa e delle spese dovute dalla procedura in forza della convenzione in essere.

Il professionista delegato redigerà, quindi, il progetto di distribuzione e lo invierà, almeno quindici giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile e in ogni caso non oltre cinque giorni prima dell'udienza. Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TULB abbia incassato somme che risultino non dovute in base al progetto di distribuzione predisposto, il professionista delegato formerà anche l'ordine di restituzione di tali somme non dovute nei confronti del creditore.

-al deposito, almeno cinque giorni prima dell'udienza, nel fascicolo telematico del progetto di distribuzione affinché possa essere consultato dai creditori e dai debitori;

-a presenziare all'udienza di discussione del progetto di distribuzione.

Unitamente alla redazione del progetto di distribuzione il delegato depositerà in formato Rich Text Format (*.rtf), la relativa relazione di accompagnamento reperibile in cancelleria in formato telematico nonché consultabile e scaricabile online [al link sopra menzionato:](https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR-IIJcRuwXEXm3gwWrg1)

Il delegato provvederà, infine:

- 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.

RENDENOTO

- a) 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;

Emesso dal Tribunale di Campobasso - Ufficio di Cancelleria - Via Mazzini, 10 - 86100 Campobasso - Tel. 0872 431111 - Fax 0872 431112 - Email: segreteria@tribunalecampobasso.it - www.tribunalecampobasso.it

- b) 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;
- c) 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) 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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.ivgmolise.it ;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) 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.

NOMINA CUSTODE

L'IVG di Campobasso

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti, con :

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;
- 2) notificare il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato, anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.
- 3) effettuare entro quindici giorni dalla nomina un primo accesso presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento relazionando in ordine allo stato di manutenzione e di occupazione dell'immobile, formulando osservazioni e proposte

sullo svolgimento della custodia e segnalando eventuali necessità di urgente manutenzione;

4) qualora l'immobile sia occupato da un soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante;

5) verificare in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicando la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale; nella medesima ipotesi, sussistendone le condizioni previste dalla legge, provvederà ad intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice ;

6) dare immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; in caso di occupazione senza titolo opponibile, dovrà essere specificato che le somme dovute saranno considerate quale indennità per occupazione illegittima;

7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e versare senza ritardo le somme percepite in virtù dell'espletamento del presente incarico sul libretto di deposito intestato alla procedura;

8) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protraggono da almeno 3 mensilità;

9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile. Il custode preciserà, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

11) al momento dell'accesso rendere edotto l'occupante della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e dovrà consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva.

In particolare a seguito della novella legislativa n.12/2019, ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode dovrà: 1) precisare al debitore che nel caso specie, la tutela e la manutenzione del bene in un buono stato di conservazione è affidata al debitore ed al suo nucleo familiare, mentre al custode è affidato un compito di vigilanza, di contenuto ampio, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione predetto, e di tutti gli altri obblighi incombenti ex lege in capo al debitore; 2) comunicare al debitore ed ai suoi familiari, la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita.

In particolare nel caso di immobile occupato debitore e della sua famiglia, il custode comunicherà agli occupanti che in caso di mancato adempimento alle obbligazioni previste ex lege a loro carico, il custode procederà immediatamente a relazionare al giudice, ed il giudice, previa fissazione di udienza, potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che, in ogni caso, il giorno della pronuncia del decreto di trasferimento il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene; in caso di immobile occupato da terzi avviserà che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

12) segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

13) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;

14) nell'ipotesi in cui si provvederà alla vendita degli immobili pignorati, adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica).

Il custode, contattato dagli interessati, provvederà a fornire le informazioni in ordine alla visita dell'immobile e a fornire la assistenza necessaria.

Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

A tal fine, preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.

Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto.

Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentire la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale;

15) salvo che non vi siano segnalazioni importanti, rendere il conto della gestione almeno una volta ogni sei mesi, indicando in un prospetto, in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia, b) i canoni percepiti e gli esborsi sostenuti e c) sinteticamente, le attività compiute, le istanze proposte ed i provvedimenti ottenuti. Al rendiconto dovrà essere allegata la copia dei documenti giustificativi delle spese sostenute e del libretto di deposito eventualmente aperto.

A tal fine, il custode provvederà a inviare copia del rendiconto ai creditori ed al debitore, invitandoli a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi 15 giorni, con l'avvertimento che, in mancanza, esso si intenderà approvato; provvederà, altresì, a depositare successivamente nel fascicolo telematico il rendiconto con i relativi documenti giustificativi, fornendo prova delle comunicazioni alle parti e dando menzione delle eventuali osservazioni di queste ultime e delle proprie repliche".

16) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

AUTORIZZA SIN D'ORA

il custode all'apertura di un libretto di deposito per il versamento delle eventuali somme che saranno percepite nel corso dell'amministrazione e della gestione dei beni;

DISPONE

