



**TRIBUNALE DI AVEZZANO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**(18.11.2021)**

Il G.E., dott.ssa Francesca Greco,  
all'esito dell'udienza del 13/02/2024;  
letti gli atti della procedura esecutiva,  
letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;  
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;  
sentite le parti presenti in udienza;  
visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato al norma dell'art. 568 c.p.c.;  
ritenuto che la vendita con modalità telematiche non sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;  
ritenuto che la vendita telematica con modalità asincrona sia quella che maggiormente garantisce le esigenze di rapidità, efficienza e segretezza sottese alle vendite forzate;  
ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, co. 3, c.p.c.;

**DISPONE**

la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, dei beni pignorati meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al prezzo indicato in perizia per ciascun lotto, salva diversa indicazione del Giudice dell'esecuzione (anche contenuta nel verbale di udienza);

ritenuto di procedere alla vendita nelle forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista

**DELEGA**

il compimento delle relative operazioni all'avv. Alessandro Fanelli

**NOMINA**

**Gestore della vendita telematica la società Astalegale.net SpA che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita, con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni e gli adempimenti di sua competenza**

**ASSEGNA**

al professionista nominato il termine di 24 mesi dalla comunicazione dell'avvenuto conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

considerato che per la migliore attuazione e gestione delle attività di cui agli artt. 591 bis c.p.c. è preferibile procedere alla nomina di un custode ex artt. 559 e 560 c.p.c.;

## NOMINA

il professionista delegato Custode dei beni stessi.

## AUTORIZZA

il professionista delegato alla vendita ad operare sui conti correnti partitario intestati alla procedura esecutiva in epigrafe indicata, con riferimento a tutti i movimenti in entrata e a tutti i pagamenti autorizzati dal giudice con le precisazioni di seguito indicate;

per l'esecuzione dei pagamenti autorizzati il professionista delegato alla vendita provvederà a sua cura, in applicazione della convenzione stipulata con l'Istituto di credito convenzionato con il Tribunale, alla predisposizione e sottoscrizione dei mandati di pagamento secondo la modulistica predisposta dall'Istituto medesimo, da inviare alla Banca via pec unitamente al provvedimento che autorizza il pagamento o da presentare direttamente allo sportello;

sono autorizzati con la presente ordinanza, senza necessità di munirsi di un apposito provvedimento autorizzativo: i) il pagamento delle imposte connesse allo svolgimento dell'incarico; ii) la restituzione di parte del fondo spese all'aggiudicatario (previa liquidazione dei compensi da parte del giudice) iii) il pagamento degli oneri pubblicitari, esclusi quelli di pubblicazione sul PVP;

Le attività delegate e la custodia si svolgeranno secondo le seguenti direttive e quelle di cui all'allegato B.

**Le violazioni delle direttive che seguono comporteranno la revoca della delega ai sensi dell'art. 591 bis, ult. co. c.p.c. e le conseguenze previste dall'art. 179 ter, ult. co., disp. att., c.p.c.**

### 1. Le attività preventive e i rapporti periodici

Il professionista:

- provvederà ad effettuare un nuovo controllo sulla proprietà dei beni pignorati, in base alla documentazione ipo-catastale in atti o alla certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, provvedendo, se del caso, ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

- rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi:

✓ che non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

✓ che i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento;

✓ che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.

- provvederà ad aprire il conto corrente partitario intestato alla procedura esecutiva, laddove non ancora aperto, presso la filiale di Avezzano n. 68 dell'Istituto di credito BCC di Roma, esibendo il presente provvedimento o trasmettendolo via PEC; qualora sia già stato aperto un conto corrente presso la BCC di Roma si autorizza il trasferimento delle somme ivi depositate, mediante sottoscrizione di apposito mandato, e l'estinzione del conto suddetto; l'IBAN del conto corrente dovrà essere tempestivamente comunicato al creditore procedente, per il pagamento del fondo spese, e al custode giudiziario, per consentire l'accreditamento periodico dei canoni o delle indennità di occupazione riscossi;

- entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Nel rapporto riepilogativo iniziale si dovrà dar conto di aver eseguito le attività preliminari sopra descritte e di aver ricevuto il fondo spese per il pagamento delle pubblicità.

- a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte: in ogni caso, depositerà

un rapporto riepilogativo prima dell'udienza di verifica delle operazioni di vendita in allegato alla motivata richiesta di rinnovo delega.

- nel rapporto semestrale, in ipotesi di esito negativo della vendita, pur a seguito dei ribassi del prezzo base d'asta come di seguito disposti, redigerà una relazione contenente:

- i) la descrizione del lotto;
- ii) il valore complessivo dei crediti;
- iii) la sintesi delle operazioni di vendita espletate (numero e data dei tentativi di vendita con indicazione dei rispettivi prezzi base d'asta);
- iv) l'indicazione delle circostanze che possono aver impedito la vendita, come, ad esempio:
  1. prezzo eccessivo di stima o immobile non appetibile - ad es. un rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile, terreno agricolo non appetibile etc.;
  2. fattori esterni - immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato nel contesto familiare dell'esecutato; oneri di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; pendenza di procedimenti penali, civili o amministrativi sul bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della p.a. etc.;
  3. assenza e/o presenza di interesse da parte di potenziali acquirenti;
  4. situazioni temporanee di assenza di domanda;
  5. opportunità di diversa formulazione dei lotti;

Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà infine un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.

Tutti i rapporti riepilogativi andranno depositati con modalità telematiche ai sensi dell'art. 16 *bis*, d.l. n. 179/2012;

## 2. Le operazioni di vendita

Il professionista:

- dovrà provvedere al primo esperimento di vendita entro 6 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; non potranno essere fissate le aste nel periodo di sospensione feriale dei termini;
- si avvarrà per la determinazione del valore dei beni pignorati della relazione di stima in atti; il prezzo base del primo esperimento di vendita sarà quello indicato nella relazione a firma dell'esperto stimatore per ciascun lotto, ferma restando diversa indicazione resa dal G.E. anche a verbale di udienza; la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte *ex art. 573 c.p.c.*), dovrà determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed il 5% del prezzo base d'asta con l'indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 Euro;
- non è autorizzato a fare ricorso all'ausilio di tecnici per la redazione della bozza del decreto di trasferimento e per l'espletamento delle attività correlate; ne consegue che non potranno essere riconosciute come anticipazioni a favore del delegato i costi di tali attività;
- (fatta eccezione per il caso indicato sub 1) non può, salvo provvedimento espresso del g.e., sospendere le operazioni di vendita, neanche nel caso di astensione degli avvocati (la quale concerne solo le attività in udienza) o di richiesta da parte di questi ultimi o da parte dei creditori procedenti;
- provvederà ad effettuare **almeno 3 esperimenti l'anno** - con decorrenza dal giorno di rilascio delega o rinnovo della stessa - ciascuno inteso SENZA INCANTO; GLI ESPERIMENTI DOVRANNO ESSERE FISSATI PRIMA DELLA CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA DI VERIFICA;
- in caso di omesso versamento del fondo spese da parte del creditore procedente nel termine di giorni 60 di cui oltre, provvederà immediatamente a depositare telematicamente un rapporto, come di seguito meglio indicato;
- provvederà a redigere l'avviso di vendita in base al modello reso disponibile allegato alla presente ordinanza;

- nell'ipotesi di vendita in più lotti, cesserà le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163, disp. att., c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice;
- comunicherà all'aggiudicatario provvisorio che il termine entro il quale dovrà essere depositato il prezzo di aggiudicazione è di massimo di centoventi giorni (termine NON soggetto a sospensione feriale), dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, rappresentando sin da subito che non saranno concesse proroghe;
- riceverà la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale; a tale fine il procuratore dovrà depositare procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva all'udienza fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del procuratore;
- nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, co. 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto, senza necessità di richiedere autorizzazione al G.E., fino ad un massimo di cinque ribassi;
- in caso di mancato versamento del congruo prezzo da parte dell'aggiudicatario, provvederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- rimetterà gli atti al Giudice, anche ai fini dell'adozione di un provvedimento ai sensi dell'art. 164 bis, disp. att., c.p.c., qualora, in caso di più esperimenti di vendita negativi e di conseguenti ribassi del prezzo base d'asta, quest'ultimo, applicando un ulteriore ribasso, risulti inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del valore di stima o comunque ad euro 15.000,00; in tal caso il professionista delegato e il custode giudiziario provvederanno a relazionare al G.E. quanto segue; il professionista delegato, tutte le informazioni già richieste nel rapporto riepilogativo semestrale; il custode giudiziario: a) lo stato di occupazione del lotto (stato di occupazione al momento del primo accesso; eventuali mutamenti nel corso della procedura; stato attuale di occupazione); b) il numero e le date degli accessi eseguiti; la cronistoria dell'attività di liberazione; c) considerazioni finali sui motivi che hanno impedito la vendita.

### 3. L'avviso

Il professionista provvederà a predisporre avviso, da depositarsi telematicamente nel fascicolo telematico prima di ogni esperimento di vendita (anche al fine di consentire al G.E. di valutare la tempestività delle istanze di sospensione ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c.) e da notificarsi a sua cura **AL CUSTODE GIUDIZIARIO (se diverso dal professionista delegato)**, ai debitori esecutati, ai creditori non intervenuti che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ed ai comproprietari.

Nella eventualità che la notifica debba essere effettuata nei confronti del debitore e/o del comproprietario residente all'estero, si autorizza sin d'ora il professionista delegato ad avvalersi delle forme di cui all'art. 151 c.p.c.

L'avviso sarà redatto secondo il modello allegato alla presente ordinanza.

### 4. Pubblicità dell'avviso

Dell'avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia, **a cura del professionista delegato**, almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il delegato dovrà caricare sul Portale il provvedimento di ammissione.

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., e della presente ordinanza, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto;

3) pubblicazione sui siti [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, con l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, con indicazione del link ovvero alla indicazione dei siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

4) pubblicazione - in caso di richiesta del creditore precedente ed a sua cura - su siti gratuiti, debitamente indicati dall'interessato.

Gli adempimenti pubblicitari indicati ai punti 2) e 3) saranno eseguiti mediante richiesta da parte del professionista delegato alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, e-mail: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it)) facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme alla contabile di avvenuto pagamento delle spettanze dovute, almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative:

- tramite la funzione di "Richiesta online dei servizi" presente all'interno dell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- consegna al referente della Società presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per i servizi richiesti di cui sopra non saranno gestite dalla società incaricata dello svolgimento degli stessi.

Il professionista delegato è responsabile di:

**- eseguire la pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia;**

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge (es. fotografie che ritraggano volti di persone) e comunque non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. A tal fine potrà acquisire direttamente dal personale della Società presente in Cancelleria la copia della perizia di stima e relativi allegati, di cui è stata disposta la pubblicazione, già previamente epurati e conformi per la pubblicazione;

- precisare, per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica);

- verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;

**- provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sul sito internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);**

- inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Il professionista, ove ne ravvisi l'opportunità, è autorizzato a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quella di cui al punto che precede, previa audizione del creditore procedente, il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista.

Tutte le pubblicità sono a spese del creditore procedente.

Il mancato pagamento delle spese di pubblicità potrà condurre alla chiusura anticipata della procedura esecutiva.

## 5. Modalità della vendita telematica asincrona

Il G.E. dispone che:

- a) il gestore della vendita telematica sia Astalegale.net SpA
- b) la vendita telematica avverrà sul portale del gestore sopra individuato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) il professionista delegato alla vendita è l'unico referente incaricato delle operazioni di vendita;

## 6. L'offerta

I. Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; **Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerente e procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.**

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso occorre allegare copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC.

II. L'offerta non è efficace se:

- a) perviene oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica;

- b) se è inferiore **di oltre un quarto** al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- d) se proposta dal un presentatore diverso dall'offerente e dal procuratore legale.

**III. L'offerta dovrà contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (anche se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni);
  - copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
  - l'Ufficio giudiziario presso cui prende la procedura esecutiva, l'anno e il numero della procedura esecutiva, il numero o altro identificativo del lotto, il nominativo del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
  - qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o corrispondente codice identificativo, come previsto dall'art. 12, co. 2, d. m. n. 32/2015;
  - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa via PEC per la vendita telematica, dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta (salvo il caso che sia trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - la dichiarazione di essere nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
  - gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Avezzano o eleggere domicilio ad Avezzano;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO identificativo del bonifico eseguito per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN, o codice similare, composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non possono al momento essere indicati sul modulo web ministeriale caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- il codice IBAN del conto sul quale la cauzione è stata addebitata;
  - la documentazione attestante il versamento (copia contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione);

- la marca da bollo; l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con annessa dichiarazione di voler provvedere direttamente a tali incombenze.

**NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separate dichiarazione da inserire come allegati all'offerta.**

## **7. Deposito della cauzione**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario unico IBAN \_\_\_\_\_; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ASTA", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno LAVORATIVO precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) - (<https://pst.giustizia.it>) - sezione Pagamenti pago PA - Bollo.

La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. A tal fine il professionista delegato ordinerà al Gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato di procedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

## **8. Esame delle offerte**

I. L'esame delle offerte e l'eventuale svolgimento della gara avverrà tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

II. le buste telematiche recanti le offerte saranno aperte dal professionista solo nella data e nell'ora prevista nell'avviso di vendita;

III. la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avverrà tramite accesso all'area riservata sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella PEC o sulla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; anche il caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente potrà essere disposta l'aggiudicazione in suo favore,

IV. all'udienza il professionista delegato alla vendita:

- verificherà la validità delle offerte presentate, avuto riguardo alla completezza della documentazione allegata e delle informazioni richieste;
- verificherà che sia stato eseguito l'accredito della cauzione entro i termini indicati nell'avviso,



- valutata l'ammissibilità delle offerte, dichiarerà l'eventuale apertura della gara.

**I nominativi e i dati personali degli offerenti non saranno reciprocamente conoscibili, a tal fine si invita il gestore della vendita telematica a sostituirli automaticamente con pseudonimi idonei a garantire l'anonimato.**

## **9. Deliberazione sulle offerte**

I. Qualora sia presentata un'unica offerta valida, il professionista delegato:

- se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente a meno che ritenga che a) vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita in virtù di circostanze specifiche (da indicarsi espressamente nel verbale) o b) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

II. il professionista è tenuto a depositare il verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

## **10. Gara tra gli offerenti**

I. Qualora siano presentate una pluralità di offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due offerte dallo stesso importo); la gara avrà svolgimento immediatamente dopo l'apertura delle offerte e la verifica della loro ammissibilità; qualora l'offerta sia giudicata regolare, ciò abiliterà automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente è libero di partecipare o meno alla gara;

II. La gara avrà durata di 24 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 dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se ricadente 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, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

IV. decorso il lasso temporale fissato per la gara, tramite la piattaforma, i partecipanti, tramite il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), potranno visionare l'offerta più alta e l'elenco delle offerte in aumento presentate nel corso della gara;

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni

tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

## **11. Aggiudicazione**

I. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il professionista delegato alla vendita aggiudicherà il bene, stilando apposito verbale;

II. qualora dopo l'apertura della gara, non vengano presentate offerte in aumento il professionista delegato aggiudicherà il bene tenuto conto degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità): a) maggior prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; c) a parità anche di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

III. Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico nel fascicolo della procedura: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto comprensive della documentazione allegata; c) a dar disposizioni al Gestore per la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (con bonifico sul conto corrente di provenienza) e per il deposito di quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

## **12. La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione per sé o a favore di un terzo**

Secondo l'art. 588 c.p.c ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per sé o a favore di un terzo, per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte.

Ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte, il professionista è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Il professionista delegato potrà assegnare il bene in vendita al creditore prendendo in considerazione il valore determinato dal medesimo professionista per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione è presentata, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c. sono esclusivamente a carico del creditore.

## **13. La fase successiva all'aggiudicazione definitiva**

Appena compiuta l'aggiudicazione definitiva il professionista avverte l'aggiudicatario che nei giorni successivi gli verrà comunicato l'importo delle spese, comprensive di imposte, trascrizione e voltura, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti, unitamente alla quota di compenso spettante allo stesso professionista, ai sensi dell'art. 2, co. 7, d.m. n. 227/2015 (spese recuperabili in sede di riparto con il privilegio di cui agli artt. 2770, co. 2, e 2777 c.c. previa presentazione di apposita istanza da parte dell'interessato al professionista delegato, senza necessità di autorizzazione del G.E.) che egli stesso provvederà a quantificare eventualmente sentita l'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico,

unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il professionista comunicherà le modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese.

L'importo complessivo degli oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativo 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 prezzo.

Qualora il creditore procedente o intervenuto abbiano agito sulla base di un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, t.u.b. ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purchè entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se non intenda avvalersi della facoltà sopra indicata in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, T.U.B. corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore medesimo avrà comunicato le coordinate al professionista delegato) entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, in base all'art. 2855 c.c., versando il restante 20% sul conto corrente partitario.

In tal caso il professionista delegato dovrà:

- verificare la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca;
- verificare la corretta quantificazione del credito (tenuto conto degli accessori e delle spese);
- quantificare, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode, tenuto anche conto di quelle necessarie alla liberazione nel caso in cui tale attività sia ancora da compiere, compenso del delegato) e, nel caso in cui le spese in questione superino il 20% del ricavato della vendita, domandare al G.E. la riduzione degli importi da corrispondere direttamente al creditore fondiario.

Non occorre chiedere previa autorizzazione al G.E. per l'applicazione della normativa sopra richiamata.

Intervenuto il versamento, il professionista predisporrà senza indugio il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura, sottoponendoli al giudice e al cancelliere per la sottoscrizione e a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento restituendo allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione, senza necessaria previa autorizzazione del giudice.

#### **14. Il riparto della somma ricavata dalla vendita**

Ricevuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, il professionista assegnerà ai creditori un termine, non superiore a trenta giorni, per il deposito presso il proprio studio delle dichiarazioni di credito mediante utilizzazione dell'apposita scheda e delle note delle spese processuali, in regola con l'imposta di bollo se non assolta con il contributo unificato, con i documenti integrativi necessari (in particolare i piani di ammortamento nel caso di mutui tenendo ben distinti capitale e interessi corrispettivi compresi in ciascuna rata con l'indicazione anche degli interessi moratori e dei tassi applicati).

Inoltre, preliminarmente alla predisposizione del progetto di distribuzione, il professionista delegato provvederà a richiedere alla società di gestione del servizio di pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e al custode, lo stato del pagamento delle fatture emesse da questi ultimi rispettivamente per il servizio reso e per l'incarico svolto, espressamente concedendo nella suddetta

richiesta termine di giorni 10 per la risposta formale. Il delegato provvederà, altresì, qualora il bene sia stato aggiudicato ad un importo superiore al 50% di quello di stima, a comunicare l'avvenuto versamento del saldo prezzo all'esperto stimatore che entro dieci giorni dalla comunicazione dovrà depositare nota spese a saldo per l'attività svolta. Quindi, in caso di insoluti, provvederà a richiedere a questi ultimi un prospetto con l'indicazione complessiva del credito vantato nonché copia delle relative fatture dagli stessi emesse, i cui importi saranno inseriti nel progetto di distribuzione in predeuzione.

Il professionista, predisposta la propria nota concernente il compenso da determinarsi ai sensi del D.M. n. **227/2015**, nonché il rimborso spese, allegando relativamente a queste ultime la documentazione, sottopone tutte le note, unitariamente e con eventuali osservazioni, al giudice dell'esecuzione.

Se si può provvedere a norma dell'art. 510, comma primo c.p.c., il professionista lo segnala al giudice dell'esecuzione.

In caso contrario, non più tardi di trenta giorni dalla liquidazione, provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e possa essere fissata dal giudice dell'esecuzione la comparizione delle parti avanti a sé per la loro audizione. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci giorni.

Nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, consegnandole in cancelleria.

Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto.

In caso di disaccordo il professionista invita le parti a chiedere al giudice di provvedere *ex art* 512 c.p.c.

## **15. Gli adempimenti della cancelleria e delle parti**

La presente ordinanza sarà immediatamente comunicata via pec al delegato, il quale avrà accesso tramite polisweb al fascicolo telematico del giudizio contenente i seguenti atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti dal creditore procedente ed ai comproprietari, interventi di altri creditori, relazione di stima, certificati catastali, il certificato di destinazione urbanistica, i certificati dei registri immobiliari (o l'eventuale relazione sostitutiva *ex art*. 567 c.p.c.). Il delegato comunicherà alla Banca di Credito Cooperativo di Roma la disposta vendita forzata con delega delle relative operazioni (indicando il numero di R.G.E., il nome del G.E. i dati delle parti, etc.) al fine della apertura del conto partitario, mediante trasmissione a mezzo pec del presente provvedimento o mediante sua esibizione allo sportello della filiale della BCC di Roma Agenzia n. 68 di Avezzano.

Determina in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2, n. 6, D.M. 227/15 un acconto di euro 2.000,00 quale anticipo per le spese della vendita telematica, oltre euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro sessanta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà poi senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione; il versamento dovrà essere eseguito mediante accredito sul conto corrente partitario previamente aperto dal professionista delegato; il professionista delegato non è tenuto ad emettere alcuna fattura, trattandosi di fondo spese e non di acconto sul suo compenso.

Decorso il termine assegnato per la corresponsione del fondo spese senza che sia stato eseguito il pagamento, il professionista delegato invierà al creditore procedente un sollecito di pagamento a mezzo pec, assegnando ulteriore termine di giorni 30, precisando che il mancato pagamento

comporterà l'improseguibilità della procedura esecutiva; in caso di infruttuoso decorso del termine assegnato il delegato informerà il Giudice dell'esecuzione, trasmettendo un rapporto cui allegherà le ricevute delle comunicazioni via pec di richiesta di pagamento.

Il Giudice dichiarerà l'improseguibilità della procedura senza ulteriori avvisi.

Qualora il creditore intenda provvedere lui direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del Portale delle vendite pubbliche, dovrà poi trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 60 giorni prima dell'esperimento di vendita fissato, stabilendosi sin da ora che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul Portale gli sarà imputata ai sensi e per gli effetti previsti dall' art. 631 bis c.p.c.

Il pagamento delle spese di pubblicità dovrà essere eseguito dallo stesso professionista delegato salva fatturazione a carico del creditore che ha eseguito il deposito.

## 16. Rinnovo delega

In caso di esito negativo del primo tentativo di vendita il professionista delegato curerà nuovi esperimenti d'asta secondo le modalità in precedenza indicate (si rammenta che il professionista dovrà svolgere tre esperimenti l'anno e che gli esperimenti dovranno avvenire PRIMA DELLA CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA DI VERIFICA).

**Fissa al 28 gennaio 2025 il termine finale per le operazioni di vendita. Entro tale termine dovranno essere esperiti n. 1 eventuali tentativi di vendita (3 esperimenti l'anno) ed essere predisposto il progetto di distribuzione.** Il professionista, in esito all'aggiudicazione, rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla propria nota per competenze ai sensi del DM n. 227/2015 e rimborso spese, con allegazione della documentazione attestante queste ultime.

**Rinvia per la verifica delle operazioni di vendita all'udienza del 24 settembre 2024 sostituendo l'udienza con il deposito di note scritte ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. che dovranno pervenire entro la data sopra indicata.**

Il professionista delegato, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita dovrà rimettere gli atti al Giudice depositando la relazione di cui al punto sub 1) unitamente ad un'istanza motivata di rinnovo, prima della scadenza del termine fissato per la delega.

Il rinnovo non potrà essere concesso nel caso in cui il ritardo nel versamento del fondo spese da parte del creditore procedente abbia impedito l'espletamento delle operazioni di vendita.

Avverte sin da ora il Professionista delegato che, in caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui alla presente ordinanza (con particolare riguardo al numero di tentativi da espletarsi e al deposito delle relazioni di cui al punto sub 1), sarà disposta la revoca dell'incarico e si provvederà alla sua cancellazione dall'elenco previsto dall'art. 179 ter, disp. att., c.p.c.

Avezzano lì 13/02/2024

**IL GIUDICE**  
Dott.ssa Francesca Greco

(allegato A)

**TRIBUNALE DI AVEZZANO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data \_\_\_\_\_ nel procedimento esecutivo n. \_\_\_ R.E. \_\_\_\_\_, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, presso il proprio studio \_\_\_\_\_ (\_\_\_), Piazza/Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla l. n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n.47/85 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. n.380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO \_\_\_\_\_**

Diritti di \_\_\_\_\_ su \_\_\_\_\_ categoria (*indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria*) \_\_\_\_\_ posto al piano \_\_\_\_\_ - interno \_\_\_\_\_ di un fabbricato condominiale ubicato in (*indicare provincia, comune, indirizzo, cap*) \_\_\_\_\_, oltreché su \_\_\_\_\_, metri quadri \_\_\_\_\_ n° vani \_\_\_\_\_.

*Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni.*

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_ - Catasto dei Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_:

- Sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_, particella \_\_, sub. \_\_, zona censuaria \_\_ categoria \_\_, classe \_\_, consistenza \_\_ vani, rendita €. \_\_\_\_\_;

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia

Tipo denuncia \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_, anno \_\_\_\_\_, data denuncia \_\_\_\_\_

### Situazione urbanistica e catastale:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

*Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** *(indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)*

\_\_\_\_\_  
**Oneri condominiali:** \_\_\_\_\_.

**Prezzo base:** € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_),

**Offerta minima:** € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_), pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € \_\_\_\_\_,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)  
**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno.....(antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**L'offerta, a pena di 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, co. 5, D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitativo intestato al Tribunale di Avezzano al seguente IBAN \_\_\_\_\_, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale ""ASTA"", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente partitativo della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) - sezione Pagamenti pagoPA - Bollo su documento "~~Pagamento di bolli digitali~~". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai

soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 24 ore.**

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 dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti);

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del d.m. n. 227/15 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Se il dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori), non è depositato nel termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177, disp. att., c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. \_\_ R.E. \_\_\_\_" o mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente partitario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, co. 3, c.p.c. e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, d.lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, d.lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015*) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, \_\_\_\_\_, CF (riferito al legale rappresentante in caso di iog) \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (Email \_\_\_\_\_ Tel.:

\_\_\_\_\_), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv./Dott. \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_ (Tel.: \_\_\_\_\_; Fax: \_\_\_\_\_).

Le richieste di assistenza potranno essere veicolate direttamente dalla scheda dedicata al lotto in vendita presente su [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) al tel. 02 800 300 o mediante: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sui siti [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);

-----, \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_\_

Il Professionista Delegato

## DIRETTIVE PER LO SVOLGIMENTO DELLA CUSTODIA

### A- Nomina

Nominato il Custode Giudiziario, la Cancelleria comunica entro tre giorni con mezzo rapido e senza formalità all'IVG di Avezzano (ovvero al professionista designato all'uopo) l'intervenuta nomina e il Custode ritira copia della perizia ovvero duplica il supporto informatico che contiene l'elaborato scritto.

## DIRETTIVE PER LO SVOLGIMENTO DELLA CUSTODIA

### A - Primo accesso

#### **Il custode provvederà a:**

- Comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dalla nomina ed essere fissata in accordo con il perito estimatore;
- accedere senza indugio al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione, per consentire l'espletamento del sopralluogo indispensabile per la stima, a tal fine il custode potrà domandare al G.E. l'autorizzazione al c.d. "accesso forzoso", ai sensi dell'art. 118 e 262 c.p.c. con l'ausilio della forza pubblica e del fabbro; si rammenta che tale accesso è destinato unicamente a consentire all'esperto stimatore di provvedere ai rilievi e che, all'esito di tale attività, le chiavi sostituite verranno riconsegnate all'esecutato o al terzo occupante, non essendo ancora stata eseguita la liberazione dell'immobile;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso, con l'ausilio del fabbro;
- 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, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- verificare se l'immobile sia adibito ad unica abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare e se il nucleo familiare ricomprenda minori di anni 18 o anziani non autosufficienti;
- il Custode Giudiziario, all'atto del primo accesso, deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che:
  - è ancora possibile evitare la vendita;
  - a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti;
  - è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
  - al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;
  - il debitore è autorizzato, salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato;
  - in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
  - nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
  - deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
  - in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per la liberazione come da punto c) che segue;
  - 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);

- eseguito l'accesso, sia che il bene sia occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, il custode invia, a mezzo fax o a mezzo pec, una sintetica comunicazione a tutti i creditori;

### **B - Amministrazione del bene**

Il custode giudiziario provvederà a:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice; segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione secondo le disposizioni impartite;
- depositare una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e informare ogni 6 mesi il G.E. e il professionista che verrà delegato alla vendita in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti, emesso, al fine di consentire al professionista delegato di redigere esaustive relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso; la relazione deve indicare: a) stato di occupazione del lotto (stato di occupazione al momento del primo accesso; eventuali mutamenti nel corso della procedura; b) stato attuale di occupazione; il numero e le date degli accessi eseguiti; c) la cronistoria dell'attività di liberazione; d) considerazioni finali sui motivi che hanno impedito la vendita; il mancato deposito della relazione potrà comportare la revoca dall'incarico.

### **C- Liberazione dell'immobile**

Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori ai fini dell'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato e l'adozione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

**In ogni caso, l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. è adottato in esito all'emissione del decreto di trasferimento.**

**Per l'attuazione dell'ordine, il custode è autorizzato ad avvalersi della forza pubblica e a nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c. da individuarsi tra i soggetti iscritti agli albi dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Avezzano. Il custode giudiziario è autorizzato sin d'ora ad avvalersi dell'ausilio di un fabbro e/o di un medico legale, ponendo le relative spese a carico della procedura.**

**Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico - familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunica altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.**

Al fine di porre in esecuzione l'ordine, il custode provvede a darne comunicazione, a mezzo di raccomandata a/r al debitore, unitamente **ad un'intimazione rivolta al debitore o all'occupante di**

consegnare l'immobile spontaneamente nel termine di giorni 10. Nel caso in cui le notifiche non vadano a buon fine per irreperibilità del debitore o dell'occupante, si autorizza sin da ora il custode giudiziario a provvedere alla notifica presso la Cancelleria dell'Ufficio esecuzione del Tribunale di Avezzano.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi d'urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

#### D- Visita dell'immobile

Il Custode Giudiziario, quando riceve la richiesta di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.

Il custode deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

- a) che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- b) che le ipoteche ed i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperate sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art 2777 c.c. anche sui creditori ipotecari;
- c) che il giudice con decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento a mente dell'ultima parte del primo comma dell'art. 586 c.p.c.;
- d) che, intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ultimo comma c.p.c., per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale);
- e) che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate;
- f) che, a norma dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. "Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il Conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziaria";

Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un ausiliario, ad orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una

copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia integrale della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

**Gli interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.**

La richiesta di appuntamento deve essere trasmessa con richiesta da inviare mediante il portale delle vendite telematiche. Non saranno evase richiesta di visita indirizzate con altre modalità

Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita.

Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

#### **E- Rendimento del conto**

Il custode provvede a rendere il conto ex artt. 560, primo comma, e 593 c.p.c..

La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.

**Il deposito deve avvenire con modalità telematiche.**

Avezzano, 13/02/2024

Il Giudice  
*dott.ssa Francesca Greco*