

Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno

Ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare

- art. 591 bis c.p.c. -

Il Giudice dell'esecuzione,

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 26/2016 R.G. Es. Imm.;

letta l'istanza di vendita depositata dalla creditrice procedente;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., che la diversa modalità di vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

ritenuto di delegare ad un notaio ovvero ad un avvocato iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. le operazioni di vendita e la formazione del progetto di distribuzione, riservando per contro ad altro professionista la custodia dell'immobile ai sensi dell'art. 559 c.p.c.;

premessi che la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; che la vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compreso, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

P.Q.M.

visti gli artt. 591 bis e 559, comma 4 c.p.c.

determina

il prezzo base di vendita del compendio pignorato in Euro 146.000,00 come da stima del c.t.u. arch. Pina Tassi depositata in data 7.1.2018;

delega

il Notaio Donatella Calvelli

al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c., che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del giudice dell'esecuzione.

In particolare il professionista sopra indicato è delegato:

1. a fornire informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), nei limiti di quanto presente nel fascicolo;
2. a formare, ove necessario ed utile, più lotti del compendio pignorato;
3. a predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:
 - a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
 - b) della data, dell'orario e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese);
 - c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.;
 - d) dell'importo della cauzione (in misura non superiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta), che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "*Tribunale di Ascoli Piceno – Nome professionista – n. ____ R.G.E.*", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - e) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - f) del termine di novanta giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
 - g) dell'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di

qualificazione energetica, che quella attestante la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

4. ad effettuare la pubblicità, che dovrà essere unica per i primi tre esperimenti di vendita, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la prima vendita, sul Portale nazionale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e, in aggiunta a tale modalità e al fine di dare la massima diffusione alla notizia della vendita:

a) sui siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it;

b) dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino – Aste giudiziarie

c) mediante affissioni murali;

d) sul periodico mensile Newspaper.

Ogni altra forma di pubblicità aggiuntiva potrà essere richiesta dal creditore procedente; nell'avviso non dovrà essere menzionato né il nominativo del debitore, né quello dei comproprietari e dei confinanti; l'avviso per estratto da pubblicare sulla stampa dovrà essere redatto secondo le forme della pubblicità commerciale e dovrà, pertanto, contenere le informazioni strettamente necessarie per la vendita;

5. ad aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 4 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo in caso di pluralità delle stesse alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c., con offerte in aumento sull'offerta più alta in misura non inferiore al 3% della stessa, salvo diversa indicazione del giudice. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; il professionista delegato redige il verbale delle relative operazioni; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; nel caso in cui pervengano plurime identiche offerte e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, a provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
7. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, a procedere in un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita

- coattiva (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 20%, la terza vendita con un ribasso non superiore al 10%), senza rinnovo degli adempimenti pubblicitari;
8. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;
 9. a disporre la restituzione delle cauzioni e dei fondi spesa versati dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice per approvazione);
 10. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, a dare tempestivo avviso al giudice dell'esecuzione del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 11. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 12. a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su libretto bancario intestato alla procedura esecutiva, presso istituto bancario a scelta del delegato, previa comunicazione al giudice delle ragioni della scelta;
 13. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
 14. a provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal fondo spese versato;
 15. a formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al giudice; a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione; provvedendo altresì, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti; in particolare il professionista richiederà a tutti i creditori l'invio, entro un termine comunque non inferiore a venti giorni, delle note di precisazione dei crediti con i documenti integrativi necessari (in particolare, in caso di mutui, i relativi piani di ammortamento con indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati) e le note delle spese processuali sostenute; scaduto il termine per la precisazione, verificata la regolarità e la congruità della suddetta

documentazione, redigerà, detratte dalla somma netta ricavata dalla vendita le spese in prededuzione ed osservate le cause legittime di prelazione ed il disposto dell'art. 2855 c.c., una bozza del piano di riparto che invierà a tutti i creditori con l'invito a far pervenire eventuali osservazioni critiche entro un termine non inferiore a venti giorni; il professionista procederà, quindi, tenuto conto di tali eventuali ultime note, alla redazione del progetto di distribuzione che trasmetterà al giudice; nel caso in cui non concorrano altri creditori oltre quello procedente, il professionista acquisirà la dichiarazione di credito e la nota spese e di limiterà alla trasmissione del fascicolo al giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.; il giudice trasmetterà al professionista copia del verbale di approvazione del progetto di distribuzione con il relativo provvedimento affinché egli provveda all'effettivo pagamento delle somme a mezzo assegno circolare non trasferibile e/o bonifico bancario; gli ulteriori interessi maturati andranno assegnati ai creditori rimasti insoddisfatti osservando i rispettivi gradi di prelazione; il professionista è delegato al compimento di tutte le necessarie operazioni bancarie senza ulteriori autorizzazioni. Al termine delle suddette operazioni, il professionista deve depositare senza indugio in cancelleria: a) le ricevute delle riscossioni degli assegni circolari corredate dai relativi atti di quietanza; b) copia dei bonifici bancari eseguiti; c) copia del suddetto libretto bancario con annotazione di tutti i prelievi effettuati fino all'estinzione dello stesso. Il professionista dovrà comunque provvedere alla trasmissione al giudice della bozza finale del progetto di distribuzione entro il termine massimo di tre mesi dalla comunicazione dell'avvenuto trasferimento del bene; nel periodo dal 1 al 31 agosto di ogni anno non potranno essere trasmesse le comunicazioni ai creditori di cui sopra e la decorrenza dei termini vi previsti deve considerarsi sospesa;

dispone

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, inoltri il verbale telematico o comunque riferisca dell'esito al giudice;
- b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio della eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- c) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad Euro 15.000,00;
- d) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro i mesi di gennaio e luglio di ogni anno) fornisca il quadro statistico o depositi una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

fissa

il termine massimo di sei mesi dal versamento del fondo spese per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita e predisposizione del decreto di trasferimento), alla cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto;

autorizza

il professionista delegato ad estrarre, dal fascicolo d'ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto;

assegna

al professionista a titolo di fondo spese la somma di Euro 3.000,00 che pone provvisoriamente (con recupero in prededuzione al momento della distribuzione del ricavato) a carico del creditore procedente, il quale dovrà versarlo entro trenta giorni dalla effettuazione della richiesta, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento da parte del predetto, o della parte più diligente, il delegato ne informerà il giudice ai fini della eventuale declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione;

nomina

custode giudiziario dell'immobile pignorato il rag. Giuseppe Persiani, il quale provvederà:

16. ad effettuare, entro trenta giorni dalla comunicazione della nomina, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; il custode, acquisita la relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice, verifica nuovamente se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante; autorizza il custode ad accedere all'immobile pignorato al fine di consentire il primo accesso e le successive visite del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68, comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30.1.1941, n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave verrà trattenuta dal custode, e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
17. ove l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari, a far presente che:
 - è ancora possibile evitare la vendita ove il debitore esecutato raggiunga (quanto prima onde evitare l'aumento delle spese della procedura) un accordo con il creditore procedente ed i creditori intervenuti per l'estinzione del debito;
 - in ogni caso, l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del custode e deve, tra l'altro, farsi trovare in casa nei giorni preventivamente concordati con il custode per consentire la visita da parte degli interessati all'acquisto;
 - l'occupante deve provvedere al pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

- in caso di mancata collaborazione, o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre, con provvedimento non impugnabile, l'immediata liberazione dell'immobile, che comunque sarà disposta con il decreto di trasferimento;
18. ove l'immobile risulti occupato da terzi, a chiedere a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato; ove il contratto sia opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data del pignoramento; art. 2923 c.c.) il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvedendo ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta e comunicando la circostanza al giudice e ai creditori, al fine di una eventuale azione giudiziale; se non viene esibita alcuna copia del contratto ovvero questa non sia opponibile alla procedura, il custode ne dà comunicazione immediata, mediante relazione, al giudice, al professionista delegato per la vendita e ai creditori, allegando alla relazione inviata al giudice una bozza dell'ordine di liberazione immediata;
 19. una volta eseguito l'accesso, indipendentemente da quanto sopra, ad inviare una sintetica comunicazione, anche a mezzo fax, al giudice, al professionista delegato per la vendita e ai creditori;
 20. ad attuare ogni idonea attività di vigilanza e cura nell'amministrazione del bene pignorato con ogni riscontro del suo stato di manutenzione; a curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene; ove il debitore esecutato occupi l'immobile e questi assuma un atteggiamento non collaborativo (ad es. ostacoli le visite all'immobile, non paghi le spese condominiali, non assicuri una corretta conservazione del bene), il custode informa senza indugio il giudice, il professionista delegato per la vendita ed i creditori trasmettendo, al primo, la bozza del provvedimento di liberazione immediata dell'immobile;
 21. a depositare in cancelleria, a richiesta del giudice e, comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita sintetica relazione gestionale con indicazione delle entrate ed uscite e del saldo di cassa presente sul libretto di deposito bancario intestato alla custodia della procedura esecutiva con vincolo di indisponibilità salvo ordine del giudice, aperto presso la filiale di un istituto di credito individuato a sua scelta;
 22. ad 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 loro: pertanto, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode o anche da un suo ausiliario, a orari differenziati; il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie; per le stesse ragioni il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né a maggior ragione fornire i loro nomi;
 23. il custode deve essere in grado di fornire a tutti i richiedenti i chiarimenti in ordine alla peculiarità delle vendite giudiziarie (ipoteche e pignoramenti saranno cancellati con il decreto di trasferimento a spese dell'acquirente; con tale decreto sarà ordinata la liberazione immediata dell'immobile; ecc.) e

- all'eventuale contratto di locazione in essere mettendo a disposizione degli interessati copia integrale della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
24. coordinando la propria attività con il suindicato professionista delegato per la vendita, il custode può suggerire il compimento di ulteriori forme di pubblicità ritenute opportune provvedendo, di sua iniziativa, anche all'eventuale affissione "vendesi" sul portone di ingresso dell'immobile ovvero inserendo volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi o presso esercizi commerciali ed uffici pubblici della zona, sempre senza alcuna menzione del nominativo del debitore;
25. il custode sin dal conferimento dell'incarico deve attivarsi per lo sgombero dell'immobile, secondo modalità differenziate in base alla condotta concretamente tenuta dal debitore; nel caso di comportamenti ostativi allo svolgimento della procedura (ad esempio mancata collaborazione con il perito estimatore) o di condotte scarsamente attente alla conservazione materiale del bene si nega immediatamente (a seguito di segnalazione del perito estimatore) l'autorizzazione o la si revoca e si dispone quindi la liberazione in una fase anche iniziale della procedura; nel caso di una condotta normale del debitore si individua il ragionevole punto di equilibrio nell'ordinare la liberazione del bene quando si è effettivamente pervenuti alla fase di vendita ossia contestualmente all'ordinanza di vendita. Ciò potrà avvenire solo in pochi casi al momento della emissione del decreto di trasferimento e comunque non oltre tale momento. A tal fine il giudice disporrà con ordinanza non impugnabile la liberazione dell'immobile. Circa le concrete modalità dell'ordine di liberazione, il custode dovrà predisporre atto di precetto e notificarlo, unitamente a copia autentica dell'ordinanza di liberazione, al debitore o al terzo occupante. Non è necessario l'ausilio di difensore per la redazione del precetto né per la richiesta di notifica. L'ufficiale giudiziario notificherà poi l'avviso di sloggio ed opererà autonomamente per portare il procedimento ad esecuzione. Ove sia necessario procedere giudizialmente, il custode si rivolge al giudice per la nomina di un legale;
26. ricevuta la comunicazione del decreto di trasferimento del bene (nel caso di più immobili pignorati, la comunicazione del trasferimento dell'ultimo immobile pignorato) ed avvenuta la consegna, da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile a lui intestato del ricavo della vendita, il custode deve richiedere la liquidazione della prenota dei compensi a lui spettanti per l'attività delegata;

Inoltre il custode professionista dovrà procedere sollecitamente a tutte le operazioni delegategli esclusa ogni facoltà di rinviarle, sospenderle o ritardarle se non per ordine del giudice.

determina

in Euro 3.000,00 (come sopra anticipato) l'ammontare che il creditore procedente deve versare al professionista delegato per la vendita ed in Euro 400,00 l'ammontare che il medesimo creditore deve versare al custode; tali versamenti devono essere effettuati entro il termine di trenta giorni, quale anticipo degli onorari dovuti e delle spese occorrenti. Qualora i suddetti versamenti non venissero effettuati, il

professionista rimetterà il fascicolo al giudice per la eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione.

Ascoli Piceno, 06/04/2018

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Claudia Di Valerio

AVVISO

Il debitore, ove non l'abbia già fatto, è invitato ad effettuare presso la Cancelleria del giudice la dichiarazione di residenza o di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale ed è avvertito che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette sono effettuate presso la suddetta Cancelleria ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c..

Si comunichi.
Ascoli Piceno, 06/04/2018

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Claudia Di Valerio

Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 14,62, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione del fallimento o dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con

codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed importo della cauzione (in misura non superiore al 10% del prezzo proposto a base d' asta), che dovrà essere versata mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno - Nome professionista - n. _____ R.G.E. o R.F., inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, ed altresì importo del fondo spese (in misura non superiore al 20% del prezzo proposto a base d' asta), che parimenti dovrà essere versato mediante assegno circolare, o postale vidimato, non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno - Nome professionista - n. _____ R.G.E. o R.F., inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L' offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzioni immobiliari

Il G.E.

Vista la dichiarazione di rinuncia all'incarico dal custode giudiziario in data 22.11.2018;
Ritenuta motivata la predetta rinuncia;
preso atto altresì della richiesta di nomina di nuovo custode pervenuta dal creditore procedente che ha contestualmente assicurato il pronto pagamento del fondo spese;
ritenuto che, per quanto sopra, risulta necessario procedere alla sostituzione del custode e demandare al nuovo custode il compimento di tutte le attività indicate nell'ordinanza di delega del 6.04.2018, a parziale modifica dell'ordinanza di delega del 6.04.2018

P.Q.M.

NOMINA CUSTODE, in sostituzione del rag. Giuseppe Persiani,
la **dott.ssa Paola Piccioni**, la quale provvederà:

- a) ad effettuare, entro trenta giorni dalla comunicazione della nomina, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; il custode, acquisita la relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice, verifica nuovamente se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante; autorizza il custode ad accedere all'immobile pignorato al fine di consentire il primo accesso e le successive visite del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68, comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30.1.1941, n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave verrà trattenuta dal custode, e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- b) ove l'immobile sia occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari, a far presente che:
 - è ancora possibile evitare la vendita ove il debitore esecutato raggiunga (quanto prima onde evitare l'aumento delle spese della procedura) un accordo con il creditore procedente ed i creditori intervenuti per l'estinzione del debito;
 - in ogni caso, l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa

- l'attività del custode e deve, tra l'altro, farsi trovare in casa nei giorni preventivamente concordati con il custode per consentire la visita da parte degli interessati all'acquisto;
- l'occupante deve provvedere al pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - in caso di mancata collaborazione, o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre, con provvedimento non impugnabile, l'immediata liberazione dell'immobile, che comunque sarà disposta con il decreto di trasferimento;
- c) ove l'immobile risulti occupato da terzi, a chiedere a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato; ove il contratto sia opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data del pignoramento; art. 2923 c.c.) il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvedendo ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta e comunicando la circostanza al giudice e ai creditori, al fine di una eventuale azione giudiziale; se non viene esibita alcuna copia del contratto ovvero questa non sia opponibile alla procedura, il custode ne dà comunicazione immediata, mediante relazione, al giudice, al professionista delegato per la vendita e ai creditori, allegando alla relazione inviata al giudice una bozza dell'ordine di liberazione immediata;
- d) una volta eseguito l'accesso, indipendentemente da quanto sopra, ad inviare una sintetica comunicazione, anche a mezzo fax, al giudice, al professionista delegato per la vendita e ai creditori;
- e) ad attuare ogni idonea attività di vigilanza e cura nell'amministrazione del bene pignorato con ogni riscontro del suo stato di manutenzione; a curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene; ove il debitore esecutato occupi l'immobile e questi assuma un atteggiamento non collaborativo (ad es. ostacoli le visite all'immobile, non paghi le spese condominiali, non assicurati una corretta conservazione del bene), il custode informa senza indugio il giudice, il professionista delegato per la vendita ed i creditori trasmettendo, al primo, la bozza del provvedimento di liberazione immediata dell'immobile;
- f) a depositare in cancelleria, a richiesta del giudice e, comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita sintetica relazione gestionale con indicazione delle entrate ed uscite e del saldo di cassa presente sul libretto di deposito bancario intestato alla custodia della procedura esecutiva con vincolo di indisponibilità salvo ordine del giudice, aperto presso la filiale di un istituto di credito individuato a sua scelta;
- g) ad organizzare, secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., 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 loro: pertanto, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode o anche da un suo ausiliario, a orari differenziati; il rispetto di questa regola è essenziale per il

corretto funzionamento delle vendite giudiziarie; per le stesse ragioni il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né a maggior ragione fornire i loro nomi;

- h) il custode deve essere in grado di fornire a tutti i richiedenti i chiarimenti in ordine alla peculiarità delle vendite giudiziarie (ipoteche e pignoramenti saranno cancellati con il decreto di trasferimento a spese dell'acquirente; con tale decreto sarà ordinata la liberazione immediata dell'immobile; ecc.) e all'eventuale contratto di locazione in essere mettendo a disposizione degli interessati copia integrale della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;
- i) coordinando la propria attività con il suindicato professionista delegato per la vendita, il custode può suggerire il compimento di ulteriori forme di pubblicità ritenute opportune provvedendo, di sua iniziativa, anche all'eventuale affissione "vendesi" sul portone di ingresso dell'immobile ovvero inserendo volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi o presso esercizi commerciali ed uffici pubblici della zona, sempre senza alcuna menzione del nominativo del debitore;
- j) il custode sin dal conferimento dell'incarico deve attivarsi per lo sgombero dell'immobile, secondo modalità differenziate in base alla condotta concretamente tenuta dal debitore; nel caso di comportamenti ostativi allo svolgimento della procedura (ad esempio mancata collaborazione con il perito estimatore) o di condotte scarsamente attente alla conservazione materiale del bene si nega immediatamente (a seguito di segnalazione del perito estimatore) l'autorizzazione o la si revoca e si dispone quindi la liberazione in una fase anche iniziale della procedura; nel caso di una condotta normale del debitore si individua il ragionevole punto di equilibrio nell'ordinare la liberazione del bene quando si è effettivamente pervenuti alla fase di vendita ossia contestualmente all'ordinanza di vendita. Ciò potrà avvenire solo in pochi casi al momento della emissione del decreto di trasferimento e comunque non oltre tale momento. A tal fine il giudice disporrà con ordinanza non impugnabile la liberazione dell'immobile;
- k) ricevuta la comunicazione del decreto di trasferimento del bene (nel caso di più immobili pignorati, la comunicazione del trasferimento dell'ultimo immobile pignorato) il custode deve richiedere la liquidazione della prenota dei compensi a lui spettanti per l'attività delegata.

La violazione delle suindicate direttive e, in particolare, del suddetto termine sarà comunicata al Presidente del Tribunale ai fini della cancellazione dall'elenco come previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c.;

determina

in Euro 800,00 l'ammontare che il creditore procedente deve versare al custode; tale versamento deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni dalla emanazione della presente ordinanza ovvero dalla comunicazione della stessa, quale anticipo degli onorari dovuti e delle spese occorrenti. Qualora i suddetti versamenti non venissero effettuati, il professionista rimetterà il fascicolo al giudice per la

eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione.

ORDINANZA FERMA PER IL RESTO

Si comunichi

Ascoli Piceno, 18.12.2018

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

rilevato che, a seguito di confronto con i delegati alla vendita, ad oggi risultano pendenti procedure nelle quali è stata disposta la vendita con ordinanza di delega, ma non è stata ancora effettuata la pubblicità;

rilevato che pertanto dette ordinanze risultano ad oggi parzialmente ineseguite, con conseguente possibilità per questo giudice di modificare le stesse ai sensi dell'art. 487 c.p.c.;

evidenziato che la formulazione delle ordinanze di cui sopra (tra le quali risulta anche quella emessa nel presente procedimento) risulta essere non immediatamente compatibile con la nuova normativa in quanto contiene la disposizione per cui la pubblicità deve essere unica per i tre esperimenti di vendita (modalità non attuabile con il funzionamento del portale delle vendite pubbliche) e non prevede il versamento contribuito per la pubblicazione sul predetto portale;

ritenuto, quindi, di dover disporre la parziale modifica dell'ordinanza di vendita nel senso di eliminare la predetta prescrizione di unicità della pubblicità per i tre esperimenti di vendita, nonché disporre l'integrazione del fondo spese relativamente al contributo di pubblicazione;

Rilevato che la società Astalegale.net, attualmente svolgente il ruolo di gestore unico della pubblicità, giusta convenzione in essere con il Tribunale di Ascoli Piceno, si è resa disponibile al compimento degli adempimenti pubblicitari nel Portale delle Vendite Pubbliche, così come previsto dall'art. 490 co. 1 c.p.c, in modo del tutto gratuito e che, data l'esperienza e la professionalità finora mostrate da Astalegale, i delegati hanno già manifestato di ritenere utile avvalersi di tale prestazione non onerosa, anche in considerazione della natura specialistica della stessa;

Rilevato che per consentire la pubblicazione degli avvisi nel Portale delle Vendite Pubbliche è necessario che Astalegale sia censita nel fascicolo informatico SIECIC/SICID delle procedure con il codice fiscale del legale rappresentante [REDACTED] previo inserimento nell'Anagrafica Locale/Distrettuale del SIECIC/SICID;

visto l'art. 487 c.p.c.

P.Q.M.

A parziale modifica ed integrazione dell'ordinanza di delega emessa nel presente procedimento

Dispone

- che nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita sia espunto il riferimento all'unicità della pubblicità e che le attività di pubblicità siano poste in essere dal delegato in conformità alle recenti disposizioni in materia, espressamente autorizzando il professionista già nominato ad effettuare tutte le attività connesse e funzionali a tale pubblicità
- che il delegato provveda a richiedere al creditore procedente l'integrazione del fondo spese già disposto in misura pari ad € 100,00 per ogni lotto, con espresso avvertimento che, in mancanza di versamento entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione da parte del delegato, il professionista dovrà rimettere il fascicolo al giudice per la eventuale dichiarazione di improcedibilità

Nomina

la società Astalegale.net Spa quale soggetto legittimato alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e autorizza la stessa a non procedere all'adempimento de quo nell'ipotesi in cui la contabile del versamento non le sia pervenuta nel termine che la predetta società avrà specificato autorizza

la Cancelleria ad inserire nel fascicolo informatico SIECIC/SICID della procedura la Società Astalegale.net con il codice fiscale del legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED]

Si comunichi

Ascoli Piceno, 12/06/2020

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che, a seguito di confronto con i delegati alla vendita, ad oggi risultano pendenti procedure nelle quali devono essere fissati i nuovi esperimenti di vendita, esperimenti per i quali non è stata ancora effettuata la pubblicità;

rilevato che pertanto sussiste la possibilità per questo giudice di impartire diverse istruzioni in ordine alla pubblicità facoltativa;

ritenuto, in particolare, che la pubblicità mediante affissioni murali risulti, ad oggi, desueta e comunque meno efficace di altri sistemi di pubblicità, di tal ché il relativo esborso non appare giustificabile ed utile ad una migliore offerta al mercato, nella dovuta considerazione di un contenimento delle spese di procedura, anche in relazione ai recenti arresti determinati dall'emergenza sanitaria da COVID-19;

ritenuta, quindi, l'opportunità di disporre l'eliminazione della pubblicità mediante affissioni murali nelle procedure per quali non sia stata ancora compiuta la pubblicità originariamente prescritta;

P.Q.M.

Dispone

- Che il professionista delegato proceda, laddove non abbia già portato a compimento tutti gli adempimenti pubblicitari, ad effettuare la pubblicità della vendita nelle forme e secondo le modalità già indicate ad esclusione delle affissioni murali, da ritenere non più ordinate ed autorizzate;

Si comunichi.

Ascoli Piceno, 19/02/2022

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - C.A. DI EIDMA CUIAL IELICATA DEB MARCELLO ATE S... 10/1007-56976077

Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno

Oggi 15/11/2024 dinanzi al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi sono comparsi:

Per il creditore procedente Penelope SPV s.r.l. [REDACTED] il quale chiede riprendersi la vendita al prezzo indicato in aggiornamento dallo stimatore

Per il creditore intervenuto DoValue s.p.a. quale procuratrice della società BCC NPLs 2018-2 S.r.l. in sostituzione dell'avv. [REDACTED] il quale per detta parte si associa alle richieste del creditore procedente

È presente personalmente il debitore esecutato [REDACTED] assistito dall'avv. Luigi Di Liberatore si riporta alla comparsa di costituzione, dichiarando la disponibilità ad acquistare l'immobile da parte della terza [REDACTED]

è presente la custode Dott.ssa Paola Piccioni la quale si riporta alle relazioni in atti

Il Giudice

Dato atto di quanto sopra

Vista la relazione di stima depositata

Ritenuto congruo il prezzo di € 89.300,00 indicato dallo stimatore con relazione depositata in data 08.10.2024 attesi i danneggiamenti subiti dall'immobile all'indomani dell'aggiudicazione successivamente revocata

PQM

Dispone che la professionista delegata proceda all'esperimento di nuovo tentativo di vendita al prezzo indicato nella relazione di stima del 08.10.2024, avendo cura di pubblicare detta relazione di stima aggiornata

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente verbale alla professionista delegata

Ascoli Piceno, 15/11/2024

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simona D'Ottavi

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI

63100 Ascoli Piceno - Piazza S. Orsini, n°1 - Tel. e Fax 0736/263229

P. Iva 01645930445

All'ill.mo Signor
Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Simona D'Ottavi
Tribunale di Ascoli Piceno

Oggetto: Procedura esecutiva n. 26/2016 - c. [REDACTED]

Il sottoscritto professionista delegato dottoressa Donatella Calvelli, Notaio in Ascoli Piceno, stante il provvedimento emesso dal su intestato Giudice in data 15 novembre 2024, visto che la perizia attuale redatta dal geom. Davide Giuliani porta anche i riferimenti urbanistici dell'immobile destinato a piscina, chiede la conferma per la vendita dei diritti indivisi pari a 18/286 quale bene comune anche alle particelle oggetto della presente procedura.

Con osservanza

Ascoli Piceno il 29 novembre 2024

Notaio Donatella Calvelli

Il G.E. vista la istanza;
considerato che i diritti indicati risultano oggetto di pignoramento e sono stati
correttamente inseriti e considerati nella relazione di stima in atti;
DISPONE che
La professionista delegata proceda come da istanza alla vendita anche dell'indicata quota
Si comunichi.
Ascoli Piceno, 29 novembre 2024

Il G.E.
Dott.ssa Simona D'Ottavi