

# Tribunale Ordinario di Fermo

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare **R.G. 109 /2011**Creditor/i: **DOBANK SPA**

Debitore/i:

**VERBALE UDIENZA E ORDINANZA DELEGA  
OPERAZIONI DI VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

Oggi, alle ore 11.07 davanti al Giudice dell'Esecuzione, Got delegato dott.ssa Domizia Perrone sono comparsi:

per il creditore procedente FINO 2 SECURITISATION in sostituzione  
dell'Avv. ~~\_\_\_\_\_~~ insiste per la vendita con rinnovo della delega alla luce delle nuove risultanze  
della CTU integrativa

per il creditore intervenuto MB CREDIT SOLUTIONS SPA in sostituzione di ITALFONDIARIO  
l'avv.C in sostituzione : " " la quale si associa alle richieste del  
precedente

L'Avv. ... ..

E' presente l'Avv. \_\_\_\_\_ per il debitore il quale chiede rinvio

E' altresì presente l'Avv. Properzi quale delegata alla vendita la quale si riporta alla istanza in atti.

L'Avv. \_\_\_\_\_ l'Avv. \_\_\_\_\_ si oppongono al rinvio in quanto il GE si è già espresso in merito non avendo il debitore provveduto ad oggi al deposito dell'istanza presso le competenti sedi.

Il Got preso atto, non concede il rinvio al debitore per difetto dei presupposti e procede al rinnovo della delega come di seguito

## IL GIUDICE

rilevato che la ratio dei meccanismi di vendita codicistici impone, nel rispetto delle garanzie di legge, di ricercare le soluzioni di vendita coattiva che garantiscano il miglior risultato, in assoluta trasparenza della vendita anche con riferimento ai beni immobili pignorati;

osservato che la moderna tecnologia mette a disposizione a tal fine strumenti avanzati assai più idonei ed efficaci di quelli tradizionalmente impiegati per lo svolgimento delle vendite coattive e che si impone pertanto l'adozione dei medesimi quale best practice;

osservato che la vendita prolungata suggerisce, anche in relazione all'attuale situazione di mercato, di determinare prezzi base che possano incrementare una effettiva partecipazione e consentire che non si accumulino spese pubblicitarie eccessivamente incidenti sul ricavato da distribuire;

ritenuto che al fine di meglio perseguire l'obiettivo di trasparenza e partecipazione la possibilità di depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio Giudiziario e del Delegato alla vendita, sia chiaramente molto più efficace; visto l'art. 569 c.p.c., e rilevato che non risultano elementi per ritenere che, nella presente procedura, la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura dispone che la vendita abbia luogo con le modalità telematiche alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive generali che seguono:

Eimasto no: DEPOONE NOMITA Empera no: ADIBADES CD A NC CA n Coria#. THTKZDAGCHKZafbz74nq49fnc4707f



Il delegato potrà effettuare, dopo il primo esperimento di vendita (senza incanto) al prezzo indicato, un abbattimento di un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita (sempre

**l'anticipazione di tutte le spese occorrenti è a carico del professionista delegato che riceverà a tal fine un fondo spese posto a carico del creditore procedente, o, in caso di rinuncia di quest'ultimo, a carico del creditore intervenuto interessato;**

**in € 2.000,00 l'ammontare che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve anticipare al professionista a titolo di fondo spese non soggetto a fatturazione, necessario per l'espletamento delle attività delegate ed € 500,00 a titolo di acconto sul compenso ed in € 250,00 l'ammontare che il medesimo creditore deve versare al custode nominato custode dei beni pignorati a titolo di anticipo forfettario di spese e fissa per tali le somme il termine di giorni 30 dalla richiesta da parte del delegato per il relativo versamento;**

## AUTORIZZA

il professionista delegato a richiedere ai creditori procedente ed intervenuti con titolo esecutivo, con le modalità suindicate, ulteriori integrazioni di fondo spese nel caso in cui si rendano necessarie;

i creditori procedente ed intervenuti che, in mancanza del versamento del fondo spese come sopra determinato (ovvero di quello ulteriore eventualmente richiesto dal professionista delegato) nei termini indicati sopra, l'inerzia si riterrà valutabile ai fini dell'estinzione della procedura;

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico;

**quale gestore delle vendite telematiche la società astalegale.net s.p.a.**

**che l'avviso di vendita venga pubblicato:**

- sul Portale delle Vendite Pubbliche
- sul sito del Tribunale di Fermo
- sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

[illegible]



### **Condizioni della vendita**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

#### ***Ai fini della partecipazione alla gara, con modalità tradizionali:***

- (1) le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;
  - (2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;
  - (3) l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:
    - le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
    - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ;
    - il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
    - l'importo della cauzione prestata, che deve essere pari al 10% del prezzo offerto;
    - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- All'offerta dovranno essere allegati:



trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

### **Modalità di aggiudicazione.**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).



Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

**Il G.E.**

**Got delegato Dott.ssa Domizia Perrone**

#### **Allegato A) Contenuto della delega al professionista**

La delega al professionista che provveda

a) a verificare:

- 1) ad esaminare il fascicolo e ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto; in particolare, attraverso i documenti indicati dall'art. 567 comma 2 cpc il Professionista dovrà accertare che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione;
- 2) se del caso il Professionista provvederà ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. e comunque i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche solo in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con la sola esclusione della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile, documenti della cui produzione è onerato il creditore procedente a pena di decadenza;
- 3) ove difetti la continuità delle trascrizioni, o i beni pignorati risultino di proprietà anche solo in parte di terzi ovvero appartengano al debitore per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o vi siano altre cause ostative alla vendita ne informerà il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.;
- 4) nel caso in cui i beni pignorati siano pervenuti per successione ereditaria, il Professionista accerterà se risulti in favore dell'esecutato la trascrizione dell'acquisto mortis causa, in





**caso contrario ne informerà immediatamente il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti;**

**b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità sotto indicate:**

-utilizzi la perizia estimativa dell'immobile nella quale non siano indicate le generalità del debitore contenute nel fascicolo della procedura esecutiva; lo stesso è tenuto

-nell'avviso di vendita il delegato dovrà inserire l'avvertimento che l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, faccia istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento;

-il professionista delegato dovrà evidenziare nell'avviso se l'immobile sia o meno munito di attestato di prestazione energetica;

c) a fissare per la presentazione delle offerte di acquisto un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, secondo le modalità in essa contenute;

**d) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;**

e) a redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti e le modalità previste dall'art. 591 - bis, commi 4 e 5 c.p.c., depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

f) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);

g) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal GE tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

h) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

i) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà:

-a pubblicare un nuovo avviso di vendita entro il termine di 60 giorni dalla vendita andata deserta, fissando un termine tra i 45 e i 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

- a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto rispetto a quello precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto. Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

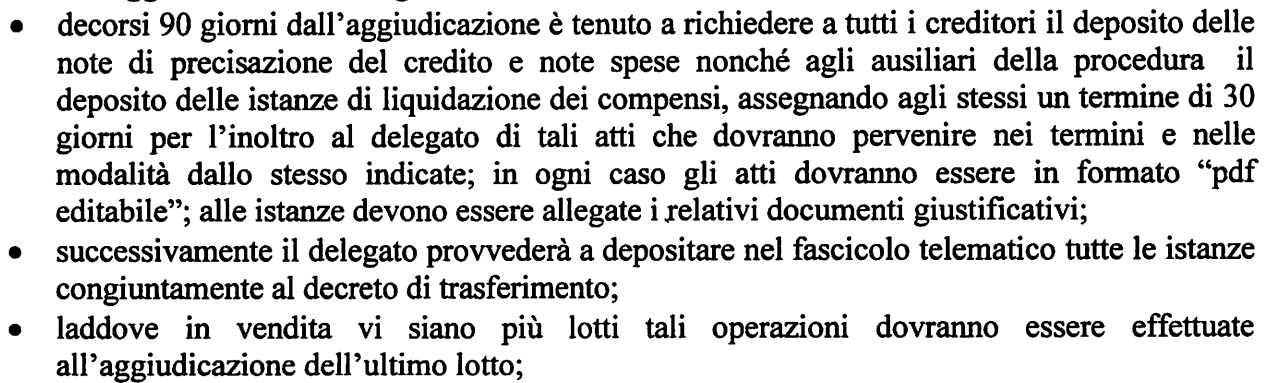
- in caso di esito negativo del secondo esperimento di vendita, procederà con la medesima tempistica appena esposta e, pertanto, a fissare un nuovo esperimento provvederà a pubblicare un nuovo avviso di vendita entro il termine di 60 giorni dalla vendita andata deserta, fissando un termine tra i 45 e i 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.; con riduzione del prezzo per un ulteriore 25% e così via fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di ¼ del valore di stima;

- in tale ultimo caso – ovvero allorchè il prezzo da porre a base d'asta risulti al di sotto di  $\frac{1}{4}$  del valore di stima – il delegato non provvederà a pubblicare nuovo avviso di vendita ma rimetterà gli



atti al G.E. per i provvedimenti susseguenti, depositando nel fascicolo telematico una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

- in ogni caso il delegato dovrà depositare una dettagliata relazione sull'attività svolta ogni sei mesi dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; il mancato reiterato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;



s) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

t) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a rimettere il fascicolo al G.E..

u) assegnazione provvisoria ex art. 41 t.u.b.

in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione):

- procederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

v) assegnazione in caso di fallimento dell'esecutato

Premesso che in caso di fallimento dell'esecutato la cancelleria provvederà a dare immediata comunicazione al G.E. della sentenza affinché quest'ultimo possa adottare i conseguenti provvedimenti ex art. 51 l.f. (improcedibilità salvo pignoramento da parte di creditore fondiario ammesso al passivo);

rilevato che in ossequio ai principi statuiti dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 23482/2018 la provvisoria distribuzione delle somme ricavate dalla vendita di un immobile pignorato dall'istituto di credito fondiario, in una procedura esecutiva individuale proseguita (o iniziata) dopo la dichiarazione di fallimento del debitore ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs n. 385/1993, dovrà essere operata dal giudice dell'esecuzione sulla base dei provvedimenti (anche non definitivi) emessi in sede fallimentare ai fini dell'accertamento, della determinazione e della graduazione di detto credito fondiario;

Il professionista delegato:

- procederà all'assegnazione provvisoria, in favore del creditore fondiario, solo all'esito del provvedimento del Giudice dell'esecuzione a cui il creditore avrà documentato di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole dagli organi della procedura (anche se non definitivo);

- provvederà all'assegnazione in favore della curatela fallimentare per i crediti di massa maturati a preferenza di quello fondiario, e quindi all'attribuzione delle relative somme, con decurtazione dell'importo attribuito all'istituto procedente, previa verifica, da parte del G.E., che il curatore si sia costituito nel processo esecutivo ed abbia documentato l'avvenuta emissione da parte degli organi della procedura fallimentare di formali provvedimenti (idonei a divenire stabili ai sensi dell'art. 26 L.F.) e, nello specifico:

- spese e competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
- spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;

-con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario, atteso che "laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta



La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza".

**Il Giudice dell'Esecuzione**  
**Got delegato Dott.ssa Domizia Perrone**

**[L'aggiudicatario nel termine di gg. 120 dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto intestato al nome della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso la Banca ] \***

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

“Ai sensi dell’art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l’aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore fondiario \_\_\_\_\_, nei trenta giorni dall’aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto dei quali vi sarà costretto con i mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell’unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L’eventuale differenza soddisfatto l’Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, sul libretto bancario intestato alla procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’Esecuzione.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al







4) Il professionista e il custode sono tenuti a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio, l'apposito sito internet al quale egli accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore

Il custode provvederà a rendere il conto ex artt. 560, I 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 compenso spettante al custode sarà determinato secondo i criteri previsti dal regolamento del Ministero della Giustizia n. 80/2009 in ordine ai compensi dei custodi nelle procedure esecutive immobiliari.

L'istanza di liquidazione sarà presentata dal custode in cancelleria unitamente al rendiconto finale della propria gestione (la funzione del custode, salvo ipotesi di estinzione anticipata della procedura, avrà termine con la immissione in possesso del definitivo aggiudicatario).

## Il Giudice dell'Esecuzione

**Got delegato Dott.ssa Domizia Perrone**