



**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Verbale di udienza ex art. 569 c.p.c.**

Davanti al giudice dell'Esecuzione dr. Fabrizio Pieschi, all'udienza del 11/07/2018, ore 11,38, sono comparsi:

- l'Avv. A. Innocenti in sostituzione dell'avv. G.Giannini per il procedente;
- il dott. Luca Minghi per il Custode giudiziario IVG.

L'Avv. Innocenti dà atto che non vi sono creditori iscritti, chiede disporsi la vendita dei beni, e la nomina di custode ai sensi dell'art. 559 del c.p.c.. Chiede sin da ora l'assegnazione delle somme ricavate dalla vendita ex art. 41 del T.U.B..

Vengono verificati gli avvisi ex art. 498, 599 e 569 c.p.c.

Si dà atto che non vi sono opposizioni agli atti esecutivi.

Vengono sentite le parti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita.

\*\*\*

A questo punto il giudice dell'Esecuzione,

- letta la documentazione allegata all'istanza di vendita e la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- ritenuto che sussistano i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 del c.p.c. non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, c. III, u.p. del c.p.c., per disporre la vendita con incanto, e ritenuto doversi delegare le relative operazioni ex art. 591-bis del c.p.c.;
- viste le novità normative introdotte dal D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2015 n. 132;
- atteso che ai sensi dell'art. 569, c. III, del c.p.c., come da ultimo modificato con D.L. 03.05.2016 n. 59, recante "*disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali*" il giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della*

*procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”;*

- ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. sincrona mista, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. al c.p.c., e secondo la definizione offerta dall' art. 2, c. I, lett. g del D.M. della Giustizia 23.02.2015 n. 32 ovvero con la partecipazione contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati “*da remoto*” e di offerenti (in via cartacea) presenti fisicamente presso lo studio del professionista o presso apposita struttura dedicata alle vendite telematiche e indicata nell'avviso di vendita;
- valutata la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo in 12 mesi non funzionale ad agevolare l'accesso al credito e ritenuta prioritaria l'esigenza (art. 111 Cost.) di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato nell'interesse delle parti processuali (creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, i quali sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
- contenuto il termine per il deposito del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita in 120 giorni (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione; in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

P.Q.M.

### **DISPONE LA VENDITA**

senza incanto dei beni meglio identificati ed al prezzo di stima indicato nella relazione agli atti, con **modalità telematica sincrona mista**;

**D E L E G A**

per le operazioni di vendita *ex art. 591bis* c.p.c. (e norme in esso richiamate), per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., per il compimento degli adempimenti successivi, nei termini oltre esposti

l'Avv. , GIULIA CIOLFI,

**La delega ha durata di 2 anni, prorogabili.**

In tale periodo il professionista Delegato

- **terrà almeno 5 (cinque) vendite**, con onere in caso contrario di presentare al giudice dell'Esecuzione tempestiva **istanza di proroga**, indicante le ragioni e l'attività già svolta. La violazione del termine di cui sopra può rilevare ai fini della revoca dell'incarico. Il primo tentativo si terrà al prezzo-base corrispondente al valore di stima del bene *ex art. 568, c. I, del c.p.c.*, già decurtato dall'Esperto stimatore di una percentuale, in relazione alle particolari caratteristiche della vendita forzata. Nei successivi il Delegato opererà volta a volta una **riduzione del prezzo del 20%**. Il primo esperimento di vendita dovrà essere effettuato entro 4 mesi da oggi.
- **renderà il conto** delle operazioni effettuate al termine del periodo, a seguito al riparto o al momento della estinzione della procedura.
- **segnerà subito** eventuali situazioni di **incompatibilità**, anche sopravvenute, con le parti ed in genere si rivolgerà al giudice dell'Esecuzione in caso di insorte difficoltà o contestazioni (art. 591-ter del c.p.c.).
- **comunicerà subito** l'avvenuta delega al Gestore di pubblicità ed al Custode giudiziario, inviando la perizia di stima ed effettuando gli *omissis* relativi ai dati sensibili;
- per i fascicoli non completamente allineati a pct, **ritirerà** in Cancelleria entro giorni 10 il fascicolo cartaceo della procedura, come da Dir. n. 11740 mdg DAG 06/12/2006.0129650.0 del Ministero della Giustizia, provvedendo all'aggiornamento con indicazione degli eventuali intervenuti con atti non telematici;
- effettuerà subito **nuovo controllo** circa la proprietà dei beni pignorati, in base alla documentazione ipocatastale/certificazione sostitutiva notarile depositata dal precedente, alla relazione dell'Esperto Stimatore e ad eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura; provvederà, se del caso, ad acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato per verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale *ex art. 177 del c.c.*, nonché il certificato di stato civile; verificherà la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;

- **verificherà** che il precedente o ad esso surrogato abbia notificato l'ordinanza di delega ai creditori iscritti non comparsi entro giorni 30 dalla conoscenza della stessa (art. 569, u.c. del c.p.c.), acquisendo copia della notificazione, ed **avviserà** il predetto creditore in caso contrario affinché provveda;
- **redigerà** il rapporto riepilogativo iniziale ex art. 16-*bis*, c. IX-*sexies*, D.L. 18.10.2012, conv. in L. 17.12.2012 e successive modifiche; in particolare, in esso **informerà** il giudice dell'Esecuzione ove i beni pignorati risultino di proprietà solo o anche di terzi, o appartengano all'esecutato per quota inferiore o per diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, o risultino altri creditori iscritti cui è stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c., o la stessa non è stata effettuata; inoltre, **determinerà** il valore dell'immobile ed ogni altro utile elemento di valutazione in base alla relazione dell'Esperto, ne **controllerà** lo stato giuridico, la destinazione urbanistica (del terreno) risultante dal certificato e le notizie di cui agli art. 17, 18 e 40, L. 47/85 e successive modifiche;
- **invierà** tempestivamente tutti gli atti inerenti la delega tramite pct;
- **formerà** fascicolo cartaceo della delega contenente tutti gli atti compiuti, da depositare presso la Cancelleria al rendiconto;
- **redigerà** ed **invierà** per la pubblicazione ogni **avviso di vendita**, numerato progressivamente; al momento della pubblicazione invierà all'impresa debitrice la richiesta di comunicare ad esso, entro 10 giorni, se la medesima intenda esercitare l'opzione per l'imponibilità i.v.a. ex art. 10, c. I nn. 8-*bis* e 8-*ter*, D.P.R. n. 633/72, salvo il caso in cui non sussista tale possibilità;
- almeno 7 giorni prima della udienza fissata per la verifica delle operazioni di vendita **depositerà** in pct **relazione informativa** contenente descrizione del bene, ammontare dei crediti, numero di vendite esperite, prezzo iniziale ed ultimo di vendita, presenza di interessati, occupanti (previa richiesta al Custode), ed ogni altro elemento utile a valutare le possibilità di collocare il bene e a suggerire l'opportunità di effettuare e quantificare un ribasso;
- almeno 45 giorni prima invierà gli avvisi della vendita, indicanti **data** ed **ora**, ai creditori, al Gestore di pubblicità ed al debitore, presso la Cancelleria, ove non sia stato eletto domicilio;

- almeno 90 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita invierà copia dell'avviso di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati in formato anonimo idoneo alla pubblicità, a mezzo di posta elettronica ordinaria all'indirizzo del Custode giudiziario IVG [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it) e quale soggetto incaricato della pubblicità di cui all'art. 490, c. III c.p.c., nonché ai sensi di quanto previsto dagli artt. 16 ss. del regolamento, pubblicato con decreto Ministero della Giustizia 11 febbraio 1997, n. 109;

- **QUANTO ALLA MODALITA DI VENDITA CARTACEA, riceverà** il deposito delle **offerte** presso il proprio studio, la sala aste del Tribunale di Arezzo o altro luogo da esso indicato, **aprirà** le buste che le contengono alla data fissata e in presenza degli offerenti, **verserà** la cauzione, da pagarsi unicamente con assegno circolare o vaglia postale circolare, sul c/c acceso presso Banca Valdichiana S.p.a., e la restituirà a coloro che non siano risultati aggiudicatari, immediatamente dopo la gara; procederà di regola all' **aggiudicazione** dell' unica offerta pari o inferiore al prezzo base, in assenza di stanze di assegnazione, salvo formulare al giudice dell'Esecuzione istanza di autorizzazione a non assegnare e a disporre nuova vendita, motivata da elementi concreti autonomamente valutabili; in caso di **gara** tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall' ultima offerta senza che ne segua altra maggiore), secondo i criteri che seguono; **dichiarerà** inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dalle norme di legge o da questa ordinanza; darà **avviso tempestivo** circa eventuali richieste di sospensione della vendita, e procederà comunque alla vendita in caso di mancanza o impossibilità di un provvedimento di sospensione;

- lo stesso giorno dell'esperimento della vendita (salvo impossibilità comprovata dal protrarsi delle operazioni) ne darà **comunicazione** al Custode e al giudice dell'Esecuzione rispettivamente tramite posta elettronica ordinaria e deposito in pct del relativo verbale,  **fissando contestualmente il nuovo tentativo** di vendita;

- **provvederà** sulle istanze ex artt. 589 e 590 c.p.c., autorizzando l' assegnazione dei beni pignorati, al ricorrere dei presupposti di legge e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 del c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un di almeno 15 giorni per far pervenire eventuali osservazioni, e fissando allo scadere il termine entro cui l' assegnatario dovrà versare l' eventuale conguaglio (nell'ipotesi dell'art. 589 c. II, del c.p.c.) o il prezzo (non inferiore a quanto indicato nell'art. 506 c. I, del c.p.c. e, in caso di valore del

bene superiore agli importi di cui all'art. 506 del c.p.c., al prezzo di vendita per il quale è presentata);

- **provvederà** sulle istanze formulate *ex art.* 41 T.U.B.: previa verifica dei presupposti di operatività, **verserà** direttamente al creditore procedente istante, titolare di mutuo fondiario, le somme portate nel titolo per capitale ed interessi, dopo avere detratto dal ricavato un importo pari almeno al 30%, quantificato forfettariamente e secondo criteri prudenziali, che deve restare sempre versato su libretto o c/c a disposizione della procedura (per spese di amministrazione e tributi); nel caso in cui le spese della procedura (ad esempio, in ipotesi di fallimento del debitore) siano ritenute presumibilmente superiori al 30% del ricavato, **verserà** al creditore fondiario una somma inferiore a quella sopra indicata;

- in caso di vendita di **più lotti**, **cesserà** e/o **sospenderà** le operazioni di vendita *ex art.* 504 del c.p.c. e art. 163 disp.att. al c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente; il giudice dell'Esecuzione valuterà prudenzialmente le spese legali, considerati per gli onorari i valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;

- ove il/i bene/i debba essere posto nuovamente in vendita a **valore uguale o inferiore a € 20.000,00**, senza fissare ulteriori tentativi **rimetterà** le parti dinanzi al giudice dell'Esecuzione, **richiederà** al Gestore di pubblicità e al Custode giudiziario nota dei compensi e delle spese già maturate che inviterà a depositare in pct e che **comunicerà** al procedente o surrogato ad esso (a sua volta invitato a depositare in pct nota di precisazione del credito e delle spese), unitamente alla bozza della propria istanza di liquidazione, che **depositerà** in pct, allo scopo di consentire al procedente o surrogato ed al giudice dell'Esecuzione, di valutare la convenienza della prosecuzione della procedura;

- in ipotesi di **AGGIUDICAZIONE** ed in tale momento **richiederà** all'aggiudicatario se intenda o no esonerare il Custode giudiziario dalla prosecuzione della procedura di rilascio dell'immobile, verbalizzandone l'eventuale richiesta di esonero;

- lo stesso giorno dell'aggiudicazione comunicherà tale evento al gestore di pubblicità, al Custode giudiziario e al giudice dell'Esecuzione, rispettivamente tramite posta elettronica ordinaria e mediante deposito in pct del relativo verbale;

- formata copia del verbale, **si informerà** presso l'aggiudicatario circa il regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, la sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni

fiscali e le modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; **comunicerà** allo stesso l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, le coordinate bancarie del c/c, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare eventualmente per il pagamento ed il termine finale; **aggiornerà** le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento da cancellare, la natura e l'oggetto delle iscrizioni ipotecarie;

- **acquisirà** la documentazione attestante l'avvenuto **versamento del saldo prezzo** e degli oneri dovuti, previa verifica presso la banca dell'effettivo accredito o versamento nel c/c relativo;

- **darà avviso** tempestivo del mancato versamento del saldo prezzo nel termine, per i provvedimenti di cui agli artt. 587 del c.p.c. e 176, 177 disp. att. al c.p.c.; in caso di decadenza dell'aggiudicatario **procederà** senz'altro a nuovo esperimento di vendita, allo stesso prezzo dell'ultima ordinanza di vendita;

- subito dopo aver verificato il saldo del prezzo, **predisporrà la bozza del decreto di TRASFERIMENTO**, la invierà in pct quale "*minuta decreto di trasferimento*" allegandovi ove occorra il CDU di cui all'art. 18, L. n. 47/85 e menzionandovi la situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

- dopo la sottoscrizione e il deposito, **eseguirà le formalità** di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie disposta con il medesimo, ed in genere provvederà a ogni incombenza di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

- contestualmente, con comunicazioni via pec, **fisserà dinanzi a sé l'udienza di discussione ed approvazione del piano di riparto e del progetto di distribuzione**, **concederà** ai creditori termine di 45 giorni dal deposito del decreto per la precisazione dei crediti, da comunicarsi via pec al Delegato (contenente il codice Iban di ciascun creditore) e da depositarsi in nota in pct; **avvertirà** gli stessi che ove non pervenga risposta nel termine, redigerà il progetto di distribuzione considerando gli importi indicati in precetto ed atti di intervento; comunicherà altresì all'Esperto Stimatore l'aggiudicazione indicata il prezzo, in modo tale che esso possa depositare l'istanza di liquidazione; liquidazione da effettuarsi prima di predisporre il piano di riparto;

- **formerà la massa attiva**, composta da: prezzo ricavato della vendita o divisione o conguaglio in caso di assegnazione; conguaglio del debitore in caso di divisione; rendita, pro-

vento o frutto della cosa pignorata; somma versata nella conversione non andata a buon fine; cauzione-multa corrisposta dall'aggiudicatario inadempiente e credito al risarcimento del danno relativo; cauzione dell'offerente non partecipante alla gara dopo l'aggiudicazione provvisoria;

- entro 45 giorni dalla scadenza del termine per la precisazione dei crediti **depositerà** in pct il **progetto di DISTRIBUZIONE** delle somme (nel rispetto delle cause legittime di prelazione, e tenendo conto degli interessi maturati), contenente graduazione dei crediti che vi partecipano; nel medesimo termine **comunicerà** il progetto al Custode, alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti, ricordando loro che possono presentare nei successivi 15 giorni eventuali osservazioni, da inviare in modo tale che il Delegato, ove ritenga di accoglierle, possa apportare modifiche al progetto e depositarne uno nuovo in pct (da comunicare nelle stesse forme) nei successivi 30 giorni;

- successivamente agli adempimenti di cui all'ultimo capoverso, **terrà dinanzi a sé l'udienza per l'approvazione del piano di riparto e del progetto di distribuzione**, la quale potrà avere gli esiti seguenti: - in caso di approvazione da parte di tutti i creditori intervenuti, **rimetterà** gli atti al giudice dell'Esecuzione per la pronuncia del decreto di chiusura della procedura esecutiva; il Delegato è autorizzato a formare e a far discutere ed approvare riparti anche parziali del ricavato, ciò che consente ai creditori l'ottenimento anticipato di parte delle somme che sarebbero distribuite solo a conclusione della procedura. Il progetto di distribuzione parziale non potrà superare il 90% delle somme da ripartire, ex art. 596, c. I, del c.p.c.. - invece, in caso di contestazioni o comunque di insorta controversia per i motivi di cui all' art. 512, c. I, del c.p.c., **rimetterà** gli atti al giudice dell' Esecuzione per la fissazione dell'udienza di cui all'art. 512 del c.p.c.; a tale scopo, le eventuali contestazioni all'esito dell'udienza delegata saranno sottoposte al giudice dell'Esecuzione attraverso un verbale che conterrà i rilievi formulati, compendiatamente e ordinatamente esposti; qualora detta ultima udienza risulti fissata a distanza di oltre 3 mesi dalla scadenza dei 30 giorni da ultimo indicati, il Delegato dovrà formulare istanza al giudice di anticipazione di udienza;

Il **FONDO SPESE** da corrispondersi dal creditore precedente al professionista Delegato a titolo di anticipo sulle competenze di questo è fissato in misura di **€ 750,00** oltre accessori di legge. Inoltre, il creditore precedente dovrà versare su c/c intestato alla procedura esecutiva, **€ 900,00 per ogni lotto posto in vendita**, a titolo di anticipazioni sulle spese che si

renderanno necessarie per l'esperimento di n. 5 (CINQUE) tentativi di vendita. Ciò dovrà avvenire **entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento** (art. 8, T.U. Spese Giustizia, art. 95 del c.p.c.; Cass., 12877/16). In caso di mancato pagamento nel termine il Delegato invierà a mezzo pec sollecito al pignorante e richiama ai legali degli intervenuti di rendersi parte diligente, con assegnazione di termine di giorni 30 e segnalazione che il mancato versamento integra causa d' improseguibilità della procedura. In caso di decorso infruttuoso del termine ulteriore informerà il G.E. che dichiarerà la chiusura della procedura. In caso di esaurimento del fondo il procedente lo ricostituirà secondo le istruzioni del Delegato, previa autorizzazione del giudice dell' Esecuzione (Cass., 2044/17).

**Predisposizione Avviso di Vendita telematica e pubblicità sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA** (art. 490, c. I, del c.p.c.).

Rilevato che l'art. 631-*bis* del c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell' avviso di vendita sul portale per causa imputabile al procedente o intervenuto munito di titolo comporta l'estinzione della procedura; che ex art. 161-*quater* disp. att. al c.p.c. la pubblicazione sul portale va eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i S.I.A.M. del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice si esegua prelevando dal portale i dati della vendita, sicché appare efficiente affidare l' adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet;

**dispone ed incarica**

**Astalegale.net**, già indicata quale Gestore **di provvedere agli incombenti di pubblicità**, in ordine alla quale rinvia a quanto previsto nella convenzione con la stessa Astalegale.net approvata in data 07.12.2017. È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità (in particolare, nei quotidiani a tiratura locale) a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti, sempre tramite Astalegale.net; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione. L'avviso di vendita dovrà essere comunicato al Gestore unitamente alla perizia di stima corredata di foto e planimetrie unitamente e dovrà avere il contenuto di cui agli artt. 569 c. III, parte 1ª e art. 571 del c.p.c.;

**La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., dovrà effettuarsi con le modalità che**

**seguono:**

**a)** contestualmente alla richiesta di pubblicazione il Delegato effettuerà il versamento del contributo necessario (€ 100,00 per ogni singolo lotto) sul sito internet [astalegale.net](http://astalegale.net), tramite bonifico bancario sul c/c intestato al Gestore presso l'istituto Cassa di Risparmio di Orvieto, filiale di Perugia iban: IT27E0622003000000001000096. In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati). Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dal Gestore.

**b)** Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [astalegale.net](http://astalegale.net) e sul sito web del Tribunale ([www.tribunale.arezzo.it](http://www.tribunale.arezzo.it)). Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato al Gestore, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 110 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte. Il Gestore curerà gli adempimenti pubblicitari almeno 90 giorni prima dell'udienza di vendita telematica (di cui oltre) con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

**c)** La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti), sarà effettuata dal delegato tramite: posta elettronica all'indirizzo [procedure.arezzo@astalegale.net](mailto:procedure.arezzo@astalegale.net) o tramite le altre modalità di cui alla convenzione in essere con il Gestore.

#### **Il Delegato:**

- **trasmetterà** la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari insieme alla 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, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- **preciserà** nel "*modulo di pubblicazione*", per ogni singola richiesta, i dati corretti del soggetto nei cui confronti dev'essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); le fatture saranno tutte inviate al Delegato, che le rimetterà al creditore intestatario delle stesse;

- **verificherà** la correttezza della pubblicità sul portale e sui siti internet; in particolare, verificherà che sulla scheda del Portale delle vendite pubbliche risulti espressamente indicato, non ai fini della pubblicità legale, bensì fra gli altri siti Internet sui quali poter rinvenire la pubblicità della vendita, quello [www.arezze.astagiudiziaria.com](http://www.arezze.astagiudiziaria.com);
- **comunicherà** al Gestore entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita l'esito del medesimo, rispondendo ad e-mail di richiesta-esito inviatagli il giorno fissato per la vendita;
- **comunicherà**, via pec ai legali del precedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità, copia dell'avviso di vendita per consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell' art. 588 del c.p.c.;

\*\*\*

#### **ULTERIORE DISCIPLINA DELLA VENDITA IN MODALITÀ CARTACEA**

Le offerte di acquisto saranno presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta andranno indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall' offerente, il nome del Delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** – numero o nome della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro – dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni per il pagamento del prezzo, circostanza da valutarsi dal Delegato al fine di individuare la migliore offerta.

L'offerta conterrà: cognome, nome, luogo e data di nascita, C.F., domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l' immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l' offerente è coniugato, o unito civilmente, e in regime di comunione legale dei beni, saranno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del convivente legato con unione civile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta sarà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l' offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l' atto di

nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta sarà allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale circolare (escluso ogni qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "Proc. esecutiva N...R.G.E.", seguito dal numero della procedura, per importo minimo pari al 10 % del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo cauzione, da trattarsi in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

L' **offerta** per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo a gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente assente. Se l'unica offerta è inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base, soccomberà rispetto alla istanza di assegnazione avanzata dal creditore precedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, ha offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente: valore inferiore a € 50.000,00: € 500,00; valore inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00; valore inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00; valore superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

\*\*\*

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA IN MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte di acquisto possono essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) o da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previo collegamento e accesso al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)); sul sito del Gestore è presente il comando "*iscriviti alla vendita*" che consente la compilazione del modulo telematico di presentazione dell'offerta.

Si precisa che per la corretta spedizione dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "*firma digitale*" e "*pec*" (Posta Elettronica Certificata).

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.

Per l'assistenza alla compilazione dell'offerta telematica e la fornitura delle strumentazioni sopra richiamate gli interessati potranno contattare il numero 0444-346211 oppure recarsi presso l'aula 0.07 del Tribunale di Arezzo.

**L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.**

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI** e riporteranno i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un C.F. rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il C.F. rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudica-

cato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile (recante espressa esclusione della comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge autenticata da Notaio, successivamente ed in caso di aggiudicazione.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del G.T.; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del G.T..

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*).

L'offerta conterrà altresì:

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- anno e numero di R.G. E. della procedura;
- numero o altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del referente della procedura (Delegato);
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto nonché termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- causale "*versamento cauzione*";
- importo versato a titolo cauzione e bollo;
- data, orario e n. di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del c/c su cui è accreditata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

**L'offerta sarà sottoscritta digitalmente o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.**

All'offerta saranno **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del c/c su cui è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.arezzo.giustizia.it](http://www.tribunale.arezzo.giustizia.it));
- 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 (salvo 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 o visura camerale) 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente verserà a titolo cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. R.G.E., lotto n., versamento cauzione e bollo”, dovrà essere effettuato in modo tale che l' accredito delle somme abbia luogo entro tre giorni precedenti l'udienza di vendita telematica. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di pluri-offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale Fallcoaste. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito Fallcoaste; si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il delegato:

- **verificherà** la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- **provvederà** a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l' anonimato.

**In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:**

Ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere effettuate, in modalità cartacea;

Ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il Delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice dell'Esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona mista 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 è da parte del Delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma Fallcoaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma Fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per se-

guire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **caratteristiche dell'immobile**

- la destinazione urbanistica del terreno risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché dalle notizie di cui all'art. 46 del cit. T.U. e di cui all'art. 40, L. 28.02.1985, n. 47, e successive modifiche; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, c. I, del cit. T.U., ovvero di cui all'art. 40, c. II, della citata L. 47/85, ne va fatta menzione nell'avviso;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano, con ogni eventuale pertinenza, accessione, ragione e d'azione, servitù attiva e passiva; la vendita è **a corpo** e non a misura; eventuali differenze di misura non daranno 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 darà luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicita-

- mente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- l'**immobile è venduto libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario (se nominato), salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
  - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
  - per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

#### **visite all'immobile**

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle **visite**, gli interessati a visitare gli immobili, ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 5 c.p.c., dovranno farne richiesta per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, con avviso che il custode giudiziario potrà assicurare la visita tempestiva soltanto qualora la richiesta sia stata formulata, per il tramite del PVP, almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta in via telematica; le richieste non pervenute per il tramite del PVP non potranno venire evase, tuttavia il custode giudiziario IVG è autorizzato in via transitoria a provvedere al caricamento sul PVP delle richieste di visita che gli pervenissero *aliunde*, purché il caricamento avvenga in nome e per conto dell'interessato e che la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito in via telematica.

\*\*\*\*\*

### **Ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.**

Il giudice dell'esecuzione,

atteso che all'odierna udienza è stata disposta la vendita del compendio pignorato su istanza della parte creditrice, non essendosi perseguita la conversione del pignoramento ovvero in altro modo composta la situazione debitoria;

rilevato che, a seguito del pignoramento, il debitore non vanta più rispetto ai creditori alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine al godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560, co. 3 c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice dell'esecuzione;

ritenuto, quindi, che ai sensi dell'art. 560, co. 3 c.p.c. il giudice, quando l'immobile non sia occupato da terzi in forza di titolo opponibile alla procedura, abbia facoltà di ordinarne la liberazione anche prima dell'aggiudicazione;

ritenuto che la liberazione dell'immobile renda più probabile la vendita in tempi celeri, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;

ritenuto che appare perciò opportuno disporre oggi la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

visto l'art. 560 commi secondo e terzo c.p.c.,

#### **ordina**

a Meucci Antonella, nato il 23/02/1953 a Castiglion Fiorentino, codice fiscale MCC NNL 53B63 C319 Z, nonché a qualunque terzo occupi, in difetto di titolo opponibile alla procedura, i beni immobili ubicati in Castiglion Fiorentino, Via Umbro Casentinese, 172 e censiti al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 43, particella 165, subalterno 1, di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al custode giudiziario istituito di vendite giudiziarie per il tribunale di Arezzo - I.G.ES. s.r.l.

Visto il medesimo art. 560, co. 3 c.p.c., altresì

**dispone**

che il custode giudiziario sopra indicato attui il presente ordine di liberazione, conseguendo la disponibilità dei precitati beni immobili entro il termine di mesi diciotto dalla data dell'emissione del medesimo ovvero, qualora prima della scadenza di tale termine intervenga l'aggiudicazione provvisoria, entro giorni sessanta dalla ricezione di comunicazione scritta della medesima, che il professionista delegato dovrà immediatamente inviare al custode giudiziario a mezzo di: facsimile o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure posta elettronica certificata;

visti gli artt. 68 e 560 c.p.c., nonché l'art. 14 del r.d. 4 febbraio 1941 (ordinamento giudiziario),

**ordina**

alla forza pubblica competente per territorio, che individua nella Questura di Arezzo, di prestare ausilio al custode giudiziario, istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Arezzo, per la liberazione da cose e persone dei beni immobili oggetto del presente ordine di liberazione.

\*\*\*

**Disposizioni al custode giudiziario, nella sua qualità di pubblico ufficiale**

**(art. 560, co. 3 c.p.c.)**

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dispone quanto segue:

**Accesso e ricorso ad ausiliari**

- il custode giudiziario effettui accesso nei beni immobili pignorati, verificandone lo stato di occupazione e redigendone verbale, almeno sessanta giorni prima della scadenza del termine di diciotto mesi ovvero, in caso di aggiudicazione provvisoria prima della medesima scadenza, entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione, siccome comunicata per iscritto (ossia a mezzo di: facsimile o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure posta elettronica certificata) dal professionista delegato al custode giudiziario;
- qualora gli immobili fossero liberi da persone, il custode giudiziario ne acquisisca immediatamente la detenzione, sostituendo le serrature delle porte di accesso con l'ausilio di un fabbro;
- qualora gli immobili fossero occupati dal debitore esecutato o da terzi, il custode giudi-

ziario intimi agli stessi il rilascio e l'asporto di tutti i beni mobili entro un termine non inferiore a quindici giorni, redigendone verbale, ove curerà altresì di indicare gli ausiliari necessari per l'attuazione dell'ordine;

- qualora, già in sede di presa in custodia, gli immobili fossero risultati occupati da terzi, il custode giudiziario proceda alla notificazione nei loro confronti di copia autentica del presente ordine di liberazione nel termine di trenta giorni dall'emissione (con la precisazione che il termine indicato vale per l'inizio della procedura notificatoria e non per il perfezionamento della notificazione nei confronti del destinatario);
- qualora, in sede di primo accesso finalizzato all'attuazione del presente ordine, gli immobili fossero occupati da terzi diversi da quelli identificati in sede di presa in custodia, il custode giudiziario proceda alla notificazione anche nei loro confronti di copia autentica del presente ordine di liberazione, nel termine di quindici giorni dall'accesso medesimo (sempre con la precisazione che il termine indicato vale per l'inizio della procedura notificatoria e non per il perfezionamento della notificazione nei confronti del destinatario);
- ogni qualvolta il custode giudiziario ravvisi la necessità di avvalersi di ausiliari per l'attuazione dell'ordine di liberazione, il cui impiego sia suscettibile di comportare una spesa per la procedura esecutiva, egli ne richieda autorizzazione al giudice dell'esecuzione immobiliare;
- il custode giudiziario è autorizzato sin d'ora ad avvalersi dell'ausilio del fabbro, del medico legale e dei servizi sociali, onerando della relativa spesa la procedura, con la conseguenza che il custode potrà senz'altro invitare tali ausiliari ad intestare le rispettive fatture al creditore procedente.

#### **Richiesta della forza pubblica**

- qualora nel corso del primo accesso finalizzato all'attuazione del presente ordine di liberazione il custode giudiziario rinvenisse gli immobili già liberi da persone, oppure gli occupanti non li rilasciassero spontaneamente, egli senza ritardo chieda ausilio per iscritto (ossia a mezzo di: facsimile o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure posta elettronica certificata) alla forza pubblica, indicandole il termine finale entro il quale gli immobili andranno liberati, ed invitandola a concordare data ed ora dell'attuazione dell'ordine;
- non appena concordate con la forza pubblica data ed ora della liberazione, il custode

giudiziario ne dia notizia agli occupanti, anche per le vie brevi e con avviso che nessun rinvio ulteriore potrà venir loro concesso.

#### **Assistenza dei servizi sociali**

- qualora nel corso del primo accesso finalizzato all'attuazione del presente ordine di liberazione il custode giudiziario constatasse che gli immobili fossero occupati da persone le quali, per motivi economici, familiari o di salute, necessitassero di assistenza sociale, egli senza ritardo chieda l'ausilio per iscritto (ossia a mezzo di: facsimile o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure posta elettronica certificata) ai servizi sociali competenti per territorio (e, occorrendo, al medico legale);
- nella ridetta richiesta di ausilio, il custode faccia sintetica menzione della situazione personale degli occupanti, comunichi la data fissata per la liberazione ed inviti i servizi sociali a presenziare, adottando le misure ritenute necessarie o, comunque, opportune, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 403 c.c. (intervento della pubblica autorità a favore dei minori).

#### **Beni mobili**

- qualora, nel corso del primo accesso successivo all'emissione dell'ordine di liberazione, il custode giudiziario rinvenisse, all'interno degli immobili, beni mobili o beni mobili registrati che non debbono essergli consegnati (o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale), provveda il custode ad inventario dei medesimi mediante ripresa audiovisiva (oppure acquisizione di documentazione fotografica), nonché ad intimarne l'asporto alle persone tenute al rilascio (o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultino appartenere), assegnando loro un termine non inferiore a quindici giorni;
- dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che, nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato, i medesimi dovranno intendersi relitti e che se ne procederà a smaltimento o distruzione - dia atto il custode giudiziario a verbale;
- in caso di assenza del soggetto intimato, provveda senza ritardo il custode giudiziario a depositare in cancelleria copia del verbale;
- a questo punto, si provveda senza ritardo alla notificazione del verbale medesimo:
  - a) a cura della cancelleria: al debitore esecutato (qualora il debitore non abbia dichiarato la residenza *ex art. 492, co. 2, c.p.c.*) nel domicilio eletto o, in difetto, presso la cancelleria

delle esecuzioni immobiliari;

b) a cura del custode, nelle forme ordinarie *ex artt. 137 ss. c.p.c.*:

- al debitore esecutato, soltanto qualora lo stesso avesse dichiarato la propria residenza ai sensi di quanto previsto dall'art. 492, co. 2, c.p.c.;
- al terzo;
- una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato avesse provveduto all'asporto nei tempi indicatigli dal custode giudiziario, proceda quest'ultimo allo smaltimento od alla distruzione di beni e documenti, oppure a metterli a disposizione gratuitamente ad enti di beneficenza, ove avessero manifestato formale disponibilità in tal senso;
- soltanto se, invece, i beni mobili rivestissero - ad avviso insindacabile del custode giudiziario - un significativo valore economico, egli provvederà alla vendita dei medesimi con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, anche a mezzo di pubblica gara, in ordine alla quale si autorizza *sin d'ora* la pubblicità della vendita, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendone le spese sostenute;
- in caso di mancata vendita, si autorizzano *sin d'ora* lo smaltimento o la distruzione.

Il giudice ordina al custode I.V.G. di inserire in p.c.t. tutti gli atti relativi alla procedura di rilascio dei beni, e di dare tempestiva notizia della liberazione al g.e. ed al delegato, ciò al fine di consentire al professionista incaricato della vendita di aggiornare il contenuto degli avvisi di vendita.

\*\*\*

Si notifichi il presente provvedimento, a cura della cancelleria, alla Questura di Arezzo in persona del Questore pro-tempore in Arezzo, Via Filippo Lippi, snc (fax 0575400477; email [gab.quest.ar@pecps.poliziadistato.it](mailto:gab.quest.ar@pecps.poliziadistato.it)).

Il giudice dell'Esecuzione, rilevato altresì che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista, è prevista la nomina del Custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità e che anzi la nomina consentirà una miglio-

re amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 del c.p.c.,

### **CONFERMA LA NOMINA DI**

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Arezzo (I.V.G.) quale CUSTODE GIUDIZIARIO di tutti i beni posti in vendita, in sostituzione del debitore.

Conferisce al Custode i seguenti **compiti**:

- **curerà** l'amministrazione dei beni e **segnalerà** eventuali necessità di urgente manutenzione,
- **depositerà** in pct una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso, relazioni semestrali nel corso della custodia ed una relazione finale contenente il rendiconto;
- **redigerà** verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in pct;
- **intimerà** tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, ove esistenti, previa verifica della eventuale natura non abitativa della locazione (salvo diversa richiesta del creditore precedente, che il giudice valuterà);
- **incasserà** eventuali canoni a carico degli occupanti;
- **curerà** l'apertura di un c/c presso Banca Valdichiana ove debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando, sin dalla prima relazione, gli elementi identificativi del conto;
- **accompagnerà** eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, fissando orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- **fornirà** ogni informazione utile a eventuali acquirenti in ordine a modalità della vendita, caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico.

Detta attività sarà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

I procedenti rimborserà hanno anticiperanno al Custode le sole spese vive sostenute o da sostenersi nell'esecuzione dell'incarico.

L'eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al Gestore, anche a mezzo fax, almeno 5 giorni prima del termine di volta in vol-

ta fissato per il deposito in Cancelleria del testo dell'inserzione. In tal caso il Gestore comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

Il giudice dell'Esecuzione autorizza il Custode ad accedere agli atti della procedura e all'immobile pignorato, anche per consentirne la visita agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro; dispone che il Custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- entro 20 giorni dalla nomina, acquisita copia della relazione di stima, **effettuerà un primo accesso** all'immobile presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà se è occupato dal debitore esecutato o terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- se l'immobile risulta occupato da terzi il custode **chiederà** in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, **acquisirà** contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto;
- se emerge l'esistenza di contratto opponibile, il custode ne **verificherà** la prossima data di scadenza, **invierà** immediatamente a mezzo raccomandata la disdetta, **comunicherà** mediante relazione la circostanza al giudice dell'Esecuzione e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale; lo stesso farà se non è esibita copia o se il contratto non è opponibile; in ogni caso **comunicherà** agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa la sua attività; che nei giorni preventivamente concordati con il Custode l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovranno pagare regolarmente le spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice dell'Esecuzione potrà disporre l'immediata liberazione;
- eseguito l'accesso, **invierà** a mezzo fax una sintetica comunicazione a tutti i creditori. In ogni caso **accernerà**, 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;
- quando riceverà la telefonata di persona interessata **fornirà** tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarirà, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili,

salvo quanto previsto dal D.M. n. 313/99, e di mediazione, e la circostanza che la liberazione verrà eseguita dalla medesima procedura, senza oneri per l'acquirente.

- **organizzerà** le **VISITE** all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone dovranno essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal Custode, o eventualmente da un suo ausiliario. Non dovrà rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi.

- in occasione delle visite dovrà essere in grado di **fornire** a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

- **fornirà** agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso il luogo ove avverrà la vendita, entro il giorno precedente la gara, che l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva;

- **illustrerà** quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

\*\*\*

Il giudice dell'Esecuzione,

per la **verifica delle operazioni di vendita** ai sensi dell'art. 591 c. I del c.p.c., fissa l'**udienza che si terrà il giorno 29.09.2020, alle ore 9,30.**

Il giudice dell'Esecuzione avverte che in base a quanto disposto dall'art. 624*bis* c.p.c., può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto previsto dall'art. 161*bis* disp. att. al c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571

del c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista Delegato fino al momento dell'inizio della gara.

Assegna al creditore precedente, e/o intervenuto surrogatosi al precedente, o al creditore più diligente, termine di giorni 30 da oggi per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti.

Si comunichi all'esperto, al Delegato, al Concessionario della pubblicità e al Custode giudiziario I.V.G.

Il giudice dell'Esecuzione

Dr. Fabrizio Pieschi