

n. [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA
SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott. Luca Pelliccia

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 30.9.2025

rilevato:

- che non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione né sull'entità delle quote;
- che il bene oggetto di comunione non è comodamente divisibile e nessun condividente ne ha domandato l'attribuzione;

P.Q.M.

visti gli artt. 785, 788, 576 e s.s. c.p.c., 720 c.c.;

ORDINA

lo scioglimento della comunione esistente sugli immobili oggetto di causa censiti al catasto fabbricati del comune di Roccaraso (AQ): foglio 8, particella 1139, sub. 6; foglio 8, particella 1139, sub 15; foglio 8, particella 1139, sub 21; siti in via Pietransieri snc, facente parte del complesso immobiliare Le Querce, fabbricato B, tra le parti [REDACTED] secondo le quote di 1/2 ciascuno;

Visti gli artt. 790 c.p.c. e 591-bis c.p.c.

DISPONE

La vendita del bene immobile pignorato suindicato secondo le modalità della presente ordinanza;
vista la relazione dell'esperto Arch. Santilli Anna

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente: come da perizia

- visto l'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici;
- visto il 4° comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, *"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";

- visto il D.M. Giustizia del 05/12/2017 (in G.U. serie generale n. 7 del 10/01/2018), che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP);
- visto l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;
- ritenuto che 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 Professionista Delegato alla vendita, sia un metodo efficace per perseguire gli obiettivi della trasparenza e dell'allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie;
- considerato che per la procedura esecutiva in epigrafe la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di trasparenza e allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie, anche in considerazione del fatto che tale modalità consente sia la presentazione di offerte cartacee e la partecipazione personale alle operazioni di vendita (modalità "tradizionale" preesistente alla modalità telematica), sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica;
- considerato che la società Astalegale.net SpA (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web www.spazioaste.it;
- dato atto che questo Tribunale, con separato atto di Protocollo d'Intesa con il capo dell'ufficio, ha, tra le altre cose, autorizzato la predetta società alla gestione, nel rispetto della normativa codicistica e regolamentare, con particolare riferimento al D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, delle vendite telematiche, da tenersi nel proprio portale internet <http://www.spazioaste.it>, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel citato atto di convenzione;
- visto l'elenco istituito presso questo Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e in ottemperanza a quanto disposto dal successivo art. 179-quater;

AUTORIZZA

la predetta società (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) alla gestione della vendita telematica sotto indicata e sotto la supervisione dell'indicato Professionista Delegato;

AUTORIZZA

il creditore procedente, i creditori intervenuti e il debitore esecutato della procedura in epigrafe a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche (cfr. art. 20, 1° c., D.M. n. 32/2015) mediante accesso al portale sopra indicato nel giorno e nell'ora fissati dal Professionista Delegato per l'apertura delle buste;

DISPONE

che la vendita giudiziaria dei diritti reali immobiliari pignorati sia posta in essere nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al referente della procedura;

delega

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Federica Zurlo

e le assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 3.000,00 a carico del creditore [REDACTED]

assistito dall'avv. [REDACTED]

DISPONE CHE IN CASO DI MANCATO VERSAMENTO ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO, il professionista delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 30, avvertendoli espressamente che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura. Nel caso di infruttuoso decorso di questo termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile.

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

Il professionista rimetterà, quindi, gli atti al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi: 1) che i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; 2) che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.,.

Provvederà, altresì, ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà ad effettuare 5 esperimenti ciascuno inteso senza incanto, con obbligo di rimettere gli atti al g.e. affinché disponga la vendita con incanto solo laddove ritenga che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ai sensi dell'art. 591 c.p.c., come novellato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

A tal fine provvederà a:

A) fissare un termine non superiore a 120 giorni della scadenza del termine per il versamento del fondo spese: 1) entro il quale dev'essere effettuata la trasmissione telematica delle offerte di acquisto per

ciascuno dei beni pignorati; 2) nel quale dev'essere effettuata la presentazione delle offerte di acquisto cartacee per ciascuno dei beni pignorati;

B) fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, le operazioni di apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche, in cui verificare l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e dar corso all'eventuale gara tra gli offerenti (artt. 571 e 572 c.p.c.), da effettuarsi telematicamente con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta;

C) stabilire il modo e il termine di 90 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento da quantificarsi forfettariamente nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione, se soggetto ad imposta di registro, e nel 30 % se soggetto ad IVA, salvo minore importo indicato dal delegato in caso di agevolazioni fiscali; il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato su libretto o conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, vincolato all'ordine del G.E., con indicazione della procedura esecutiva, mentre, la cauzione e le spese presumibili di trasferimento, su conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, con indicazione della procedura esecutiva, non vincolato all'ordine del G.E. da aprire presso uno degli istituti di credito indicati dal Presidente f. f. del Tribunale di Sulmona con provvedimento del 2 maggio 2006.

Inoltre, per permettere a questo G.E. di svolgere un costante monitoraggio dei libretti di deposito e dei c/c di pertinenza delle singole procedure e per consentire l'espletamento più tempestivo ed efficace della vigilanza del Giudice sulle movimentazioni dei conti, il delegato provvederà a comunicare alla cancelleria delle es. imm.ri le seguenti indicazioni

- 1) n. di iscrizione a ruolo del procedimento;
- 2) istituto di credito presso il quale sono stati aperti i libretti di deposito o i c/c;
- 3) codice identificativo degli stessi;
- 4) aggiornamento giacenza a seguito di movimentazione dei conti.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da **mutuo fondiario**, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione delle spese di procedura da porsi in prededuzione e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

D)redigere un avviso di vendita da depositare nel fascicolo telematico (per il cui contenuto si rinvia all'*Avviso di Vendita Giudiziarla Senza Incanto Telematica Sincrona Mista* e del quale forma parte integrante l'allegato "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto*") ed effettuare (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) la pubblicità sulla rivista "Newspaper Aste" e, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti Internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale e pubblicazione sul sito del Tribunale di Sulmona www.tribunalesulmona.it; infine, a partire dal quarto tentativo, mediante pubblicazione su un solo quotidiano Il Messaggero edizione Abruzzo (e in tal caso anche sul sito www.legalmente.net) o, in alternativa, il Centro (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate o di riduzione delle forme di pubblicità sopra indicate previa espressa autorizzazione del G.E.). Sui siti Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. con annessa documentazione fotografica.

Viene, altresì, disposto l'espletamento della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita, con allegazione anche dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e della documentazione fotografica. In considerazione del provvedimento emesso dal Presidente del Tribunale, datato 16.03.2018 (con il quale: 1) è stata segnalata la necessità che i futuri adempimenti pubblicitari di cui agli artt. 490 c.p.c., 161 quater d.a. c.p.c. e 173 bis d.a. c.p.c. –anche se relativi a procedure pendenti– siano delegati alla società Astalegale.net Spa o, solo però nelle ipotesi di conflitto di interessi di questa o di altre grave ragioni di convenienza, ad altri soggetti di cui sia stato previamente verificato il possesso dei requisiti e degli standard qualitativi indicati nello stesso provvedimento; 2) è stato disposto che "*l'ausiliario nominato per detti adempimenti sia abilitato dalla Cancelleria all'accesso al fascicolo processuale con i privilegi previsti per i commissionerari*"), la pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà eseguita dalla Astalegale.net s.p.a., cui appare utile affidare tale compito perché la stessa gestisce già gli ulteriori adempimenti pubblicitari.

Oltre alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, la medesima società Astalegale.net spa provvederà al previo pagamento del contributo di pubblicazione (determinato nella misura di euro 100,00 per ogni lotto e per tentativo di vendita dall'art. 18-bis del DPR del 30 maggio 2002 n. 115).

A tal fine il delegato, contestualmente alla richiesta di pubblicazione e all'invio della documentazione, dovrà versare alla predetta società l'importo necessario, con congruo anticipo rispetto al termine entro il quale la pubblicità deve essere effettuata (45 giorni prima della vendita), utilizzando a tal fine il fondo spese inizialmente liquidato con la delega (o successivamente integrato dal creditore precedente o da altro creditore munito di titolo). Le coordinate bancarie per il predetto versamento sono: Cassa di Risparmio di

Orvieto filiale di Perugia IBAN: IT27E0622003000000001000096 causale: numero di RGE e Tribunale di Sulmona.

E' necessario che il professionista invii alla società gestore delle vendite la relativa contabile insieme al modulo di richiesta pubblicità e indichi che la fattura per le spese di pubblicità PVP deve essere emessa al professionista delegato comunicando, quindi, i propri dati fiscali.

Per tale operazione si avvisa che verrà addebitato un costo di euro 5 ad operazione relativo alle commissioni bancarie e spese amministrative.

Ove il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello stato e non vi siano altri creditori intervenuti, il professionista delegato provvederà a trasmettere alla società incaricata la delibera del consiglio dell'ordine di ammissione al gratuito patrocinio.

Ove, all'esito della scadenza del termine fissato con l'ordinanza di delega o con successiva disposizione del Giudice per la sua integrazione, il versamento del fondo spese non venga effettuato da parte del creditore procedente, il professionista delegato invia a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 30, avvertendoli espressamente che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura. Nel caso di infruttuoso decorso di questo termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile.

Il giorno precedente la vendita il professionista delegato provvederanno a scaricare dal portale il certificato di avvenuta pubblicazione, che dovrà essere allegato al verbale di vendita.

F) Aprire ed esaminare nel giorno indicato al precedente punto B), nel corso dell'udienza fissata, sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica; nel corso della predetta udienza, si procederà: - all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza; - a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alle disposizioni di legge e a quanto disposto in questa ordinanza; - a procedere, nel caso di presentazione di unica offerta efficace, all'aggiudicazione all'unico offerente, purché il prezzo offerto risulti inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e se non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; - ad effettuare, nel caso di presentazione di più offerte efficaci, la gara telematica tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 2 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; - a provvedere, per gli incumbenti di cui ai punti precedenti, all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti

nelle offerte presentate in modalità cartacea, nonché dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015;

Il delegato terrà conto delle seguenti direttive:

1) **Saranno dichiarate inefficaci** le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); se sono inferiori di oltre un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015) al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. o se non sono accompagnate da cauzione prestata con le modalità previste;

2) Viceversa, qualora sia presentata **una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega o, comunque, al prezzo base** (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), la stessa sarà senz'altro accolta;

3) Qualora sia presentata **una sola offerta, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (o comunque al prezzo base) in misura non superiore ad un quarto** (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), la stessa sarà accolta, salvo si ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

4) **in caso di pluralità di offerte** si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta (cfr. novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00.

- G) Redigere il verbale relativo alle suddette operazioni da depositare nel fascicolo telematico;
- H) **Predisporre il decreto di trasferimento** (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prove della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;
- I) Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 (n. 11) c.p.c.. Entro 45 giorni dalla ricezione della notifica del decreto di trasferimento i creditori sono tenuti a depositare le note riepilogative dei crediti (e le note spese liquidate dal G.E.).
- L) Prelevare dalle somme depositate a titolo di cauzione e di fondo spese presumibili di trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento **(spese a carico dell'acquirente)** e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie **(spese a carico della procedura esecutiva)**, e degli onorari del delegato così come liquidati dal G.E., nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese (ed onorari) e quanto effettivamente pagato;
- M) Entro 50 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori e del fascicolo relativo alla vendita con tutti gli adempimenti effettuati (registrazione, trascrizione, annotamenti,etc.);
- N) Provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.
- O) Relazionare tempestivamente a questo Giudice laddove rilevi, in qualsiasi momento e stadio della procedura esecutiva, il mancato rispetto, da parte del Gestore della vendita telematica, dell'autorizzazione a lui concessa, il cui contenuto è sopra indicato;
- P) Dispone altresì che il delegato, successivamente all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, depositi senza indugio tutta la documentazione relativa agli adempimenti antecedenti la vendita (prova dell'avvenuta pubblicità, domande di partecipazione, offerte) e successivi alla vendita (registrazione del decreto, trascrizione e annotamenti, ricevute di pagamento effettuati dopo l'approvazione del riparto).

Q) Il delegato inoltre dovrà presentare a norma del novellato art. 16/bis, comma 9 -sexies, d.l. 179/12, le relazioni preliminari, periodiche e finali.

La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione

Secondo l'art. 588 c.p.c ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data fissata per la vendita (ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c (come modificato ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015) per il caso in cui la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F).

Ove la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F) è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Alla luce della modifica dell'art. 589 per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015, il professionista delegato potrà assegnare il bene in vendita al creditore prendendo in considerazione il **valore determinato dal medesimo professionista per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione è presentata**, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

Ciò evidenziato e ribadita la natura strettamente residuale della vendita con incanto, a seguito delle modifiche normative da ultimo intervenute con d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015, si ripete che, in mancanza di istanze di assegnazione, il delegato proceda a cinque tentativi di vendita complessivi ciascuno inteso senza incanto, con obbligo di rimettere gli atti al g.e. affinché disponga la vendita con incanto solo laddove ritenga che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ai sensi dell'art. 591 c.p.c., come novellato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

Con l'ulteriore precisazione che:

In caso di esito negativo procederà, per ogni successivo esperimento, alla riduzione di un quarto.

In caso di ulteriore esito negativo, trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione immobiliare, specificando in ogni caso:

- il numero dei lotti degli immobili oggetto del pignoramento;
- quante vendite sono state espletate per ciascun lotto non aggiudicato, al fine di valutare l'inedoneità dei beni ad essere trasformati in denaro;
- il prezzo base d'asta originario e quello determinatosi in seguito ai ripetuti ribassi di un quarto, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore precedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché il valore presumibile di realizzo ed ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.
- se la procedura è sospesa limitatamente a qualche lotto, le ragioni allegando copia del provvedimento che ha disposto la stessa sospensione, al fine di evitare che la procedura sia dichiarata estinta anche in questa parte.

Inoltre, autorizza sin da ora il delegato, in tutti i casi di esaurimento del fondo spese, a richiedere un'integrazione dello stesso al creditore precedente, che dovrà provvedere in tempo utile per le operazioni di vendita.

Dispone che il delegato, al momento dell'aggiudicazione e dell'assegnazione dell'immobile, ne dia tempestivo avviso a questo Ufficio, con indicazione degli estremi del bene, ai fini della pronuncia dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 comma terzo c.p.c.

FISSA AL 1.10.2026 IL TERMINE FINALE PER L'ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITA' DELEGATE. ENTRO DETTA DATA DOVRANNO COMPIERSI CINQUE (EVENTUALI) TENTATIVI DI VENDITA E DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE.

SI RISERVA DI PROROGARE TALE TERMINE OVE IL PROFESSIONISTA DELEGATO, PRIMA DELLA SCADENZA, DEPOSITI UN'ISTANZA MOTIVATA DI PROROGA; LA STESSA, COMUNQUE NON SARA' CONCESSA SE IL

MANCATO RISPETTO DEL TERMINE DIPENDE DAL RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE NEL VERSARE IL FONDO SPESE (SI RIBADISCE CHE OGNI RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE DOVRA' IMMEDIATAMENTE ESSERE COMUNICATO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE).

Di seguito i riferimenti dell'assistenza di Astalegale.net: e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Sulmona, 1.10.2025

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Gop. Luca Pelliccia