R.G.Es. n. 46/2025

TRIBUNALE DI LARINO

Ufficio esecuzioni

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 46/2025 R.G.Es.;

vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

sentiti gli interessati;

visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, C.P.C.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima versata in atti con il sistema "senza incanto" non risultando elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con intanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima.

Atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569, comma terzo cpc come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, recante "disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice, 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*".;

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona, di cui all'art. 21 dm 26.2.2015, n. 32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 e 591 *bis* c.p.c. il seguente professionista:

Dott.ssa Daniela Occhionero

STABILISCE

Che dovranno essere compiuti almeno quattro tentativi di vendita all'anno; le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il professionista delegato provvederà:

1) ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione (verificandone periodicamente la completezza) ed a fissare il prezzo base, o "di riserva", (riducendo del 20% il valore di mercato indicato nell'elaborato peritale attesa:

- assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.);

- naturale ritrosia del mercato non speculativo a rivolgersi al circuito giudiziario per acquisti immobiliari e conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione;
- indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione, essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;
- osservazione empirica delle vendite giudiziarie dalla quale è emersa la tendenza alla loro diserzione sino al momento in cui il prezzo base d'asta non raggiunge livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di numerose offerte, e, per contro, la naturale risalita del prezzo di aggiudicazione conseguente alla manifestazione di interesse da parte di una pluralità di offerenti)

e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che l'ufficiò l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, qualora:

a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
b. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base").

2) a fissare il termine non superiore a 90 giorni da oggi, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

3) a fissare, per il **quarto giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte**, la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima);

4) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

6) sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;

7) sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

8) a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.; a tal fine, il prezzo base dovrà essere ridotto nella misura di ¼ rispetto al prezzo base del precedente tentativo di vendita, e dopo il quarto tentativo di vendita (e dunque al quinto tentativo di vendita) la riduzione dovrà essere della metà;

9) a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;

10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art 508 c.p.c.;

11) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; il delegato-custode dovrà allegare la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;

12) a formare il progetto di distribuzione SULLA BASE DELLO SCHEMA DA RITIRARE IN CANCELLERIA ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c. a ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

13) a redigere il rapporto iniziale dell'attività svolta, nonché i rapporti riepilogativi periodici ed il rapporto finale di cui al comma *9-sexies* dell'art. 16-*bis* del decreto-legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

Si specifica che nel primo rapporto riepilogativo il professionista dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:

1. Che la notifica del pignoramento si è perfezionata;
2. Che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore;
3. Che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);
4. Che il creditore procedente è munito di valido titolo esecutivo;
5. Che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
6. Che sono stati esattamente individuati i comproprietari;
7. Che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;
8. la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.p.c.;
9. che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;

B) Il professionista delegato provvederà, altresì, a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
- il prezzo base, o "di riserva", (sulla scorta della relazione di stima) e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:
    a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
    b. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base");
- i siti internet sui quali e pubblicata la relazione di stima;
- nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- i recapiti telematici e telefonici recapiti telematici e telefonici per ricevere assistenza in relazione alla vendita telematica;
- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo urtico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;
- l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento o dell'ipoteca di cui è titolare il creditore procedente o l'intervenuto), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);
- **se il trasferimento immobiliare sarà o meno soggetto al pagamento dell'IVA (con indicazione, in tale ultimo caso, dell'aliquota dovuta, salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa").**
- la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito

telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte di acquisto e della eventuale gara tra gli offerenti;
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net www.asteimmobli.it, www.portaleaste.com
- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, con data valuta pari o antecedente al termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, l'offerta sarà esclusa;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o al 10% del prezzo di aggiudicazione, ove l'acquirente dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali legati all'acquisto della prima casa; ove dette somme dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione. Pagamenti parziali saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.
- **l'avviso di vendita dovrà anche indicare numero di telefono, indirizzo mail e pec del custode ai fini della prenotazione del diritto di visita dell'immobile, da garantirsi nel termine di giorni 7 dalla richiesta, e comunque in tempo utile per la formulazione dell'offerta di acquisto.**
- **Nell'avviso di vendita dovrà essere altresì specificato che della liberazione dell'immobile si occuperà il custode, a spese della procedura; ove si tratti di immobili abitati dal debitore, la liberazione sarà eseguita dalla procedura, a spese della medesima a meno che l'aggiudicatario non lo dispensi;**

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto:

1. sui siti internet: astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobli.it, spazioaste.it www.portaleaste.com, www.publicomonline.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
2. portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, rilevato che ai sensi del primo comma dell'art. 490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", e che l'art. 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c.,, la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita 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 che la pubblicità sul portale sia eseguita dalla Astalegale.net s.p.a.,

Ai fini della esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari, il professionista delegato provvederà a versare anticipatamente gli importi necessari al pagamento del contributo di pubblicazione di cui all'art. 18 *bis* d.P.R. 115/2002, oltre eventuali commissioni, ed alla esecuzione degli ulteriori adempimenti pubblicitari con un congruo

anticipo rispetto al termine ultimo di cui all'art. 490 c.p.c.. Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello stato, e non vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato trasmetterà alla Astalegale.net s.p.a. copia della delibera del consiglio dell'ordine degli avvocati con il quale la parte è stata ammessa al gratuito patrocinio.

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al Giudice dell'esecuzione e notificato al debitore esecutato (al domicilio eletto o in cancelleria, in caso mancata elezione di domicilio) ed alle parti.

Sarà cura del professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni relative alla procedura potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

C) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a CENTOVENTI GIORNI (TERMINE NON SOTTOPOSTO AL REGIME DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI E NON PROROGABILE) dall'aggiudicazione.

D) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma c.p.c. Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli fascicolo.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica che risulteranno connessi (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore ella vendita, la cui individuazione sarà compiuta dal professionista delegato, il quale orienterà le proprie scelte valutando la quantità e la qualità delle prestazioni offerte, in uno ai prezzi praticati).

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minima non inferiore a 2% del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando **SIANO TRASCORSI TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

E) Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della

procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993).

F) in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (arti. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. Alt. C.p.c.).

G) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli arti. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, SULLA BASE DELLO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato il verbale delle operazioni e la prova della pubblicità effettuata e il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici comunali, nonché copia dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione, del saldo prezzo e del fondo spese e aggiudicazione (unitamente all'estratto del conto corrente da cui risultano)

Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico della procedura.

H) In vista della formazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito (a questo proposito si specifica che la nota di precisazione del credito dovrà trasmessa esclusivamente al delegato e che note di precisazione del credito depositate in cancelleria non saranno prese in alcuna considerazione), contenente:

a. l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
b. la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria
c. le spese vive di esecuzione ed il compenso professionale eventualmente richiesto.

Ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia omesso di provvedere, il professionista delegato invierà formale sollecito, avvertendolo che decorsi dieci giorni dal ricevimento del medesimo il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento. Si specifica inoltre che il compenso dovuto al difensore del creditore procedente sarà liquidato con riferimento ai valori medi della tariffa, mentre quello del creditore intervenuto sarà liquidato con riferimento ai valori minimi.

In seguito all'approvazione del piano di riparto, il delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori risultati totalmente o parzialmente capienti, provvedendo a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia del libretto di deposito, nel frattempo estinto, entro 10 giorni dall'avvenuto versamento. Solo a seguito di tale deposito ii G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

Si precisa che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta

istanza, o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita potrà essere disposto solo il giorno della vendita, dopo l'apertura delle buste, con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

I) Il piano di riparto parziale dovrà essere depositato in cancelleria non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo. Il delegato potrà comunque chiedere al Giudice di non procedere a riparti parziali per esigenze di economia processuale, laddove la somma ripartibile sia di non apprezzabile entità, tenuto conto anche delle ragioni creditorie (nella valutazione delle quali rileverà non solo l'importo del credito ma anche la sua causa, in guisa che, ad esempio, un credito di natura alimentare andrà valutato in modo diverso rispetto ad un credito di altra natura).

I riparti parziali andranno eseguiti non già distribuendo le some proporzionalmente, bensì rispettando l'ordine delle cause legittime di prelazione.

In occasione dei riparti parziali il professionista delegato dovrà:

1. chiedere una **nota riepilogativa di credito aggiornata**, al fine di conoscere l'esatto importo richiesto.
2. tenere ben in evidenza i **mandati eseguiti**, al fine di evitare duplicazioni di pagamenti.
3. tenere traccia dei **mandati incassati** e di quelli ancora giacenti, ed espungere dall'attivo disponibile le somme che siano già state oggetto di precedenti mandati, poiché non è raro che alcuni creditori non incassino le somme loro assegnate.
4. al fine di evitare che il 10% accantonato si riveli insufficiente al pagamento delle spese di procedura, avrà cura di quantificare (anche approssimativamente) alla data del riparto tutti i costi della procedura maturati ma non ancora sostenuti, vale a dire il compenso del custode, del delegato e dello stimatore, oltre alle spese vive da costoro eventualmente sostenute e non rimborsate.
5. Quantificare (anche approssimativamente) i costi futuri non ancora maturati (adempimenti pubblicitari, ulteriori compensi al custode ed al delegato per le attività che sono ancora da svolgersi, spese di liberazione dell'immobile, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati). Non è necessario conteggiare anche i costi sostenuti dai creditori, poiché gli stessi saranno immediatamente corrisposti in sede di riparto attingendo all'attivo distribuibile.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità e del contributo di cui all'art. 18 bis d.P.R. 115/2002, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione, entro trenta giorni da OGGI su conto corrente da accendersi presso la Banca Popolare di Bari, filiale di Termoli. Dispone che, in caso di mancato versamento fondo spese, il 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 che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione pere la declaratoria di improseguibilità della procedura. Nel caso di infruttuoso decorso di questo secondo termine, si avverte sin d'ora che la procedura sarà dichiarata improseguibile.

ASSEGNA

termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, disponendo che nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione, indicando le attività svolte ed i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, riservando all'esito la proroga di un nuovo termine;

dispone inoltre che il professionista delegato, nel caso in cui il bene resti invenduto anche dopo il quinto tentativo di vendita relazioni al Giudice dell'esecuzione (UTILIZZANDO L'APPOSITO MODULO REPERIBILE IN CANCELLERIA) indicando

numero di tentativi di vendita già compiuti, il credito del creditore procedente (come da atto di precetto) e degli intervenuti, l'importo delle spese di giustizia sostenute e quelle da sostenere per l'ulteriore prosieguo della procedura, il presumibile valore di vendita e le ragioni che hanno impedita sino a quel momento, ai fini dell'adozione del provvedimento di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

NOMINA CUSTODE

il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza (ove non vi abbia già provveduto in qualità di professionista delegato);
2) notificare il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato, anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.
3) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario e l'immobile non sia abitato dal debitore e dalla sua famiglia, apposito verbale di immissione in possesso, segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata;
4) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico sul conto corrente o libretto di deposito di cui al precedente punto "F"
5) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
6) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate;
7) al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e dovrà consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile i tempi in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. In ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate, dovrà sempre agire anche al fine di garantire (nei limiti del possibile) la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura. ATTENZIONE: ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.
Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il proprio studio: 1) copia delle convocazioni di assemblea con i relativi allegati; 2) l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità degli eventuali insoluti a carico dell'unità immobiliare in custodia, nonché copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile; 3) copia dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio. Il custode preciserà, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore.
8) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura;
9) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.
10) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari);
11) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

ORDINA

La liberazione dell'immobile come da separato e contestuale provvedimento.

ASSEGNA

al custode la somma di € 250,00 a titolo di acconto su compensi spettanti che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.) del creditore che ha formulato istanza di vendita.

PRECISA

che, con esclusione della somma sopra indicata, l'attività del custode verrà retribuita esclusivamente, all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione (sulla base della istanza di liquidazione che dovrà essere formulata UTILIZZANDO LO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA) al momento dell'approvazione del piano di riparto.

Il professionista delegato e custode per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

DISPONE

Sin d'ora che il compenso ed il rimborso delle spese vive spettanti al professionista delegato ed al custode sarà liquidato sulla scorta dei parametri fissati, rispettivamente, dall'art. 2 del DM 15.10.2015, N. 227 e dal DM 15.5.2009 n. 80, e secondo i valori individuati nel modello excel in uso presso il Tribunale e distribuito ai delegati e custodi (modello che dovrà essere compilato ed allegato alla bozza di progetto di distribuzione), sia per la quota parte gravante sulla procedura che per quella da porsi a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7, DM 227/2015.

DISPONE

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato ed al custode (ove non coincidente con il professionista delegato), nonché all'esecutato;

che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine di trenta giorni della sua comunicazione, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non comparsi all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c

AVVERTE

Il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. C.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione
Rinaldo d'Alonzo

ALLEGATO 1

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Come partecipare

1. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.spazioaste.it, www.astalegale.net www.asteimmobli.it, www.portaleaste.com. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di **"posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Io sottoscritta d.ssa Daniela Occhionero Profess. delegato e custode nominato nella Pei Rg Es 46/2025 pendente c/o il Tribunale di Larino, **DICHIARA** che la presente copia di "Ordinanza di vendita delegata" **E' CONFORME AL SUO ORIGINALE** firmato digitalmente dal Giudice dr Rinaldo d'Alonzo e presente e depositato nel fascicolo telematico della procedura Pei RG Es 46/2025.

In fede

Termoli/Larino 26/10/2026

Il Profess. delegato e custode

D.ssa Daniela Occhionero

Firmato digitalmente da

DANIELA OCCHIONERO

CN = DANIELA OCCHIONERO
C = IT