R.G.E. N. 45/2024
CRON. _____

TRIBUNALE DI CHIETI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI DELEGA AL PROFESSIONISTA E DI NOMINA DEL CUSTODE

Il Giudice dell'Esecuzione

- visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;
- rilevato 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, che consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.;
- considerato che il debitore ed i familiari che con lui convivono, non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma dell'art. 560 c.p.c., ogni decisione in ordine alla liberazione del compendio pignorato andrà presa all'esito del sopralluogo da parte del custode, sentite le indicazioni che dallo stesso verranno, o comunque nel caso di inadempimento da parte del debitore degli obblighi su di lui gravanti;
- ritenuto che non sembrano esservi esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;
- ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto del pignoramento e delle operazioni successive alla vendita, nonché alla nomina di custode del compendio pignorato;
- visti gli artt. 559 e segg., 567 e segg. e 591 bis c.p.c., come novellati dai D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/2015 e dal D.L. N. 59/16 conv. in L.N.119/16, nonché con le modifiche di cui alla L. N. 12/2019 e al D.lgs n. 149/2022;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e nella relazione dell'esperto stimatore;

FISSA

quale prezzo base della vendita, quello indicato nella relazione di stima,

DELEGA

- al compimento delle operazioni relative alla vendita, nonché alle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. ed a tutte quelle successive, il **PROFESSIONISTA** MARIA GIOVANNA DI RADO fissando il **termine di mesi 24 dalla ricezione del fascicolo per l'espletamento delle attività delegate**, salvo eventuali proroghe, da richiedere **entro 20 giorni prima della scadenza della delega.**

DISPONE

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

1) che l'accettazione dell'incarico debba pervenire mediante deposito nel fascicolo telematico entro giorni 7 dal ricevimento dell'incarico;

2) che dia immediata informativa ai fini delle valutazioni da parte del giudice in ordine alla dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione con riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

3) che la vendita abbia luogo senza incanto ex art. 570 c.p.c. con **modalità telematica ASINCRONA** (**art. 24 D.M. Giustizia N.32/2015**);

4) che la vendita sia tenuta dal Professionista Delegato sulla piattaforma www.spazioaste.it messa disposizione dalla società Astalegale.net spa,

5) che nel periodo il delegato provveda all'espletamento di non meno di 3 esperimenti di vendita all'anno a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di ¼ e fino al limite di ½ dopo il quarto esperimento di vendita, dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice e depositi eventuale richiesta motivata di proroga,

6) che le offerte con le relative cauzioni siano depositate **entro e non oltre il giorno antecedente la data fissata per l'asta** con le modalità per l'offerta telematica;

7) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, c.p.c. tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto estimatore nominato dal G.E. ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma, delle disp. di att. del c.p.c.; (avendo cura di indicare nell'avviso di vendita che l'offerta minima potrà essere inferiore **di un quarto del prezzo base)**;

8) al compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità previste dall'art. 570 c.p.c. e ove occorrenti dall'art. 576 c.p.c., in particolare alla predisposizione dell'avviso di **vendita secondo il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Chieti nella sezione "servizi per i professionisti"**, da notificarsi a cura del professionista delegato alle parti. Nell'avviso dovrà specificarsi che tutte le attività della vendita che, a norma degli artt. 571 e segg.., devono essere compiute dal cancelliere o dal G. E., dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni altra informazione potrà essere acquisita presso di lui;

9) all'esecuzione della vendita **senza incanto** con le modalità previste dal novellato art. 571 c.p.c

10) quando il bene, a fronte delle aste tenute, in modalità asincrona telematica, raggiunga un prezzo a base d'asta pari al 50% del prezzo di stima, a relazionare, entro giorni 5, al Giudice al quale spetterà la decisione in ordine alla possibilità di mutare il regime della vendita e delle pubblicità, optando per una VENDITA SINCRONA MISTA, DA TENERSI NECESSARIAMENTE PRESSO IL LORO STUDIO, onde poter successivamente procedere alla chiusura anticipata per infruttuosità della procedura ai sensi dell'art. 164 bis

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

disp. Att. (Cass. N. 11116/2020). Procederà, in tal caso, il delegato, a dare pubblicità della vendita anche tramite il sistema "Social Media Marketing" offerto da Astalegale.net.

11) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

12) in ordine all'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591 c.p.c.;

13) alla fissazione di ulteriori vendite, a norma dell' art. 587 c.p.c.; dando **entro giorni 5** avviso al G.E. del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui agli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

14) a dare avviso al G.E., **entro giorni 15,** del mancato versamento del fondo spese da parte degli onerati, tenuto conto del contenuto del disposto di cui all'art. 5 D.M. N.313/99, anche successivamente all'entrata in vigore del D.M. N.227/15;

15) ad indicare nell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., la destinazione urbanistica dei terreni, ove ricompresi tra i beni pignorati, come risultante dal relativo certificato, nonché in caso di fabbricati che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della L. N.47/1985 (Suppl. ord. G.U. 181 del 2/8/'85) potrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. N.47/85;

16) a dare atto nell'avviso di vendita che sono a carico dell'acquirente gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;

17) a richiedere la pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul **portale delle vendite pubbliche**, ai sensi dell'art. **161-quater disp. att. c.p.c.** e dell'art. **18-bis del D.P.R. 30.5.2002 n.115** (*come modificato dall'art. 14 comma **1**, lettera **c** e dall'art. 15 comma **1**, del D.L. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n.132*), a pena di **estinzione del procedimento** nel caso di omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, a norma dell'art. 631-bis c.p.c.; nonché provvedere all'inserzione dell'avviso di vendita sui siti internet(www.tribunalechieti.it) e (www.astalegale.net) e per estratto dell'avviso di vendita sui social networks a cura di Astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, ovvero quarantacinque prima della data per la vendita con incanto;

18) a disporre la pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita su quotidiani di informazione locale o nazionali, cartacei e non, **solo su disposizione del G.E**. e su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, ex art. 490 c.p.c.;

19) ad affidare l'esecuzione dei soli adempimenti pubblicitari relativi al portale delle vendite pubbliche alla Società **Astalegale.net S.p.A.**, che cura già gli adempimenti pubblicitari delle vendite del Tribunale di Chieti in qualità di commissionario;

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

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

21) alla predisposizione ed al deposito telematico della minuta del decreto di trasferimento, secondo il modello **reperibile sul sito internet del Tribunale di Chieti nella sezione "servizi per i professionisti"**, **entro 20 giorni** dall'avvenuto versamento del prezzo con le modalità di cui agli artt. 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c.;

22) all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Restano invece, a carico della procedura tutte le spese necessarie per la cancellazione delle formalità di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie. In caso di un numero superiore a 3 delle formalità da cancellare, il compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario sarà oggetto delle seguenti maggiorazioni (ai sensi dell'art. 2, comma 7, ult. periodo):

a) per un numero di cancellazioni pari a 3, il compenso è aumentato del 20%;

b) per un numero di cancellazioni pari a 4, il compenso è aumentato del 30%;

c) per un numero di cancellazioni pari a 5, il compenso è aumentato del 40%;

d) per un numero di cancellazioni pari a 6, il compenso è aumentato del 50%; e)

per un numero di cancellazioni pari o superiore a 7, il compenso è aumentato del 60% e di ciò il professionista ne dovrà fare indicazione nell'avviso di vendita.

Si precisa che, non saranno autorizzati i ricorsi all'ausilio di tecnici da parte del Professionista Delegato ai fini della redazione della ***bozza del decreto di trasferimento e dell'espletamento delle attività correlate come trascrizione, registrazione e cancellazioni****, ne consegue pertanto, che non saranno riconosciuti come anticipazioni in favore del Professionista Delegato, tutti i costi dei compensi di tali collaborazioni*, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati ed autorizzati.

23) a formulare istanza di liquidazione dei compensi del professionista delegato **entro giorni 10** dal versamento del prezzo di aggiudicazione;

24) a formare un'ipotesi di progetto di **distribuzione entro 10 giorni** dall'intervenuta liquidazione delle competenze del professionista, secondo le quote determinate in atti, che dovrà essere trasmesso al G.E. e depositato in cancelleria anche tenendo conto (e sollecitando in tal senso il G.E. a provvedere) della necessità di liquidare il compenso al CTU;

25) all'espletamento dell'udienza ex art. 596 c.p.c. **entro 30 giorni dalla liquidazione delle competenze per** l'eventuale approvazione del progetto e salva l'immediata rimessione del fascicolo al G.E. in ipotesi di insorgenza di contestazioni;

26) alla restituzione delle somme versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari, tramite bonifico bancario, al netto della marca da bollo di € 16,00 da annullarsi nelle forme di legge;

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

27) ad aprire, solo ed esclusivamente presso la BCC Pratola Peligna in quanto istituto convenzionato, un conto corrente ***con la dicitura: "Tribunale di Chieti - Il delegato - Provvedimento n…. del… "***, con delega al professionista a ricevere il rispettivo certificato digitale per il compimento di tutte le operazioni inerenti la vendita e con l'abilitazione all'operatività telematica. Con manleva della Banca da ogni e qualsiasi responsabilità, per l'ipotesi in cui la movimentazione disposta tramite "corporate banking interbancario" avvenga senza la autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;

28) a **comunicare entro 5 giorni, ex Circ. 23.10.2015 n. 0159552**, alla cancelleria l'avviso di vendita, i verbali d'asta ed ogni altro atto che consenta all'ufficio di provvedere in tempo reale all'aggiornamento del fascicolo telematico, anche al fine di consentire al GE di poter assistere alle udienze di vendita, senza altra previa comunicazione;

29) a compiere il numero massimo di vendite, nell'ambito del periodo concesso e senza alcuna soluzione di continuità tra le stesse **indicando già nel verbale di asta deserta la data di celebrazione della successiva vendita ove presente il fondo spese, o in mancanza provvedere, unitamente al verbale di asta deserta, a richiedere al creditore l'integrazione del fondo spese**;

30) : a redigere e depositare secondo le specifiche tecniche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* d.l. 179/2012, con cadenza semestrale l 30/06 e al 31/12 l'estratto c/c con lista movimenti e relativo saldo;

a) entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte;

b) entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto;

c) con cadenza semestrale, un **rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte;

d) entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, *come previsto dall'art. 16-bis comma 9- sexies del D.L. 18 ottobre 2012 n.179, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221*;

31) a dare attuazione al disposto di cui all'art. 41 TUB, ove ne sussistano i presupposti, fissando il termine per il pagamento che l'aggiudicatario effettuerà in favore della procedura con successivo immediato trasferimento in favore del beneficiario;

32) a procedere, senza oneri a carico dell'aggiudicatario o assegnatario o acquirente, alla liberazione dell'immobile, ex art. 560 c.p.c., senza tener conto delle formalità degli artt. 605 e segg. c.p.c., anche avvalendosi, se del caso, dell'ausilio della forza pubblica, giusta il combinato disposto di cui agli artt. 14 Ord. Giudiziario e 68, terzo comma c.p.c.

33) a rendere noto, nell'avviso di vendita ai futuri acquirenti della possibilità di avvalersi, ai fini del saldo prezzo, di contratti di finanziamento di cui all'art. 585 cpc, con tutte le conseguenze ivi previste.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre il giorno antecedente la data fissata per l'asta,** esclusivamente in via telematica all'interno del portale **https://pvp.giustizia.it/pvp/** seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere versata a mezzo bonifico

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Professionista Delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione.

DURATA DELLA GARA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà inizio il giorno fissato per l'apertura delle buste e terminerà, dopo 3 giorni, all' ora che verrà tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi cinque minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

1) Come partecipare

Dovranno essere scupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

b) pagamento TELEMATICO della marca da bollo pari ad auro 16,00;

c) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

d) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente,

e) in caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge;

f) dichiarazione firmata dall'offerente:

(1) di aver preso visione della perizia

(2) di voler usufruire dei benefici della prima casa in fase di registrazione

(3) indicare se si è coniugati e il regime patrimoniale.

g) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

h) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

i) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale munito di procura speciale**, anche a norma dell'art 579 c.p.c.. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

a) l'offerente che intenda partecipare personalmente (**quindi nel caso in cui offerente e presentatore coincidono**), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

b) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (**quindi offerente e presentatore non coincidono**), il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15.

c) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

5° del D.M. N.32/15;

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art 12 comma 4° del D.M. N.32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

2) Versamento della cauzione

a) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve provare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante il versamento con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN ITxxxxxxxxxxxxxxx), aperto presso l'Istituto di credito……..……..... Tale adempimento deve intervenire in un tempo utile tale da consentire, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, il controllo dell'avvenuto accredito delle somme a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura e, comunque, entro il termine di giorni 5 precedenti la gara.

b) Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "**Nome Professionista Delegato e Data Asta".**

c) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

3) Offerte

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito per il deposito dell'offerta;

- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

- se nei casi in cui è prevista procura notarile questa manchi;

- se il delegato è impossibilitato al riconoscimento dell'identità dell'offerente per mancata allegazione dei documenti.

4) Gara

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale https://www.spazioaste.it secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

5) Rilanci

I rilanci non potranno essere inferiori a:
- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre € 10.001 e fino a € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a € 200.000;

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

- € 3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a € 300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto.

6) <u>Aggiudicazione</u>

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

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

c) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

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

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

g) Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 90 giorni.

7) <u>Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario</u>

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

b) L'aggiudicatario dovrà, entro **90 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più il **15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese** di registrazione.

c) nel *termine* fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231**.(dichiarazione antiriciclaggio).**

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

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

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

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

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

h) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro 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

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. 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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;

DETERMINA

in **€ 1.000,00** la somma che, **entro 30 giorni**, i creditori in solido dovranno versare a titolo di fondo spese per l'inizio delle attività di vendita, sul c/c aperto a nome della procedura, e, per le vendite successive, ogni volta che il professionista delegato, valutato l'incapienza, ne faccia richiesta per sostenere le spese relative alle ulteriori attività di vendita. Tale somma potrà subire delle variazioni in aumento qualora i beni staggiti siano suddivisi in più lotti.

Si rinvia, a tal proposito, al punto n. 13) del presente provvedimento quanto alle attività rimesse in capo al delegato.

ASSEGNA AL CUSTODE GIA' NOMINATO I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI:

• accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta formulata, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

• segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessi di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;

• segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 VI co. c.p.c.;

• depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

• attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c..

Qualora gli immobili pignorati siano occupati legittimamente, si provvederà ad emettere apposito ordine di liberazione alla data del decreto di trasferimento; se si tratti di abitazione necessaria al debitore o alla di lui famiglia, alla stregua della formulazione attuale dell'art. 560 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, l'immobile potrà essere liberato solo dopo apposita istanza da parte dell'aggiudicatario, coeva al versamento del saldo prezzo, e trascorso un termine compreso tra i 60 e i 120 giorni dalla istanza dell'aggiudicatario.

Se si tratta di immobili occupati senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, fatte salve eventuali, apposite disposizioni già impartite dal G.E. al custode, che costituiscono lex specialis rispetto a quanto disposto in questa sede, si provvederà alla liberazione dei medesimi senza indugio, su richiesta del custode o del delegato e previa autorizzazione del G.E.

Il giudice, sentiti il custode e il debitore, ordina comunque la liberazione dell'immobile pignorato anche se costituente abitazione necessaria al debitore o alla sua famiglia, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico.

Il custode dovrà segnalare immediatamente al G.E. l'eventuale verificarsi dei fatti appena descritti.

A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi.

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06

Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

AVVISA

a) Che a conclusione di tutte le operazioni delegate, entro l'udienza che sarà fissata dal G.E. per l'adozione dei provvedimenti conclusivi della procedura esecutiva, vengano depositati tutti i documenti cartacei originali in cancelleria, mediante nota di deposito inviata telematicamente prima della consegna.

b) Il professionista delegato ed il custode che il ritardato e/o il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra, verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico oltre che ai fini della liquidazione finale dei compensi.

MANDA ALLA CANCELLERIA PER L'IMMEDIATA COMUNICAZIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA AL PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE ED ALLE PARTI.

Chieti, *7.2.2025*

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Turco

Firmato Da: TURCO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36bd9494555a33dc0c3ff9e1e9806d06