

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

visto il d.l. 83/2015 come convertito in l. 132/15; ,

rilevato che la normativa di cui sopra incide sul procedimento di vendita in sede di espropriazione immobiliare modificando, tra gli altri, gli artt. 569, 571, 572, 573, 574, 588, 589, 590, 591 e 591 bis c.p.c.;

considerato che per via del disposto di cui all'art. 23, comma 9 e 10, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015 la nuova disciplina trova applicazione in ogni caso in cui il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato dispongono una nuova vendita, indipendentemente dal tempo in cui la procedura esecutiva è iniziata e il delegato ha ricevuto la delega;

ritenuto di **CONFERMARE** in questa sede le attività sin qui compiute dai professionisti delegati di modo che le vendite espletate fino alla comunicazione del presente provvedimento seguiranno le prescrizioni stabilite dai professionisti delegati negli avvisi già pubblicati o di cui sia già stata richiesta la pubblicazione;

ritenuto che, come meglio precisato in seguito, i delegati nel fissare nuove vendite dovranno attenersi ai seguenti principi direttivi: .

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il valore dell'immobile sia l'offerta

minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del valore dell'immobile;

3. escludere ogni riferimento alla rateazione del prezzo.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile si precisa che - ferma restando la salvezza degli atti compiuti sino alla comunicazione del presente provvedimento, per cui le vendite resteranno soggette alla disciplina indicata

dal delegato nell'avviso di vendita così come redatto - ove il delegato abbia già affisso nell'albo dell'ufficio giudiziario almeno un avviso di vendita precedentemente al 21.8.2015, nel fissare nuove vendite (sia essa la seconda o la terza) il valore del bene dovrà essere indicato in misura pari al valore indicato nell'ultima asta andata deserta, stabilendo l'offerta minima in misura pari al 75% del valore dell'immobile. Per le successive vendite il valore dell'immobile dovrà essere indicato nella medesima misura dell'offerta minima stabilita per il precedente esperimento di vendita.

Ove viceversa, il primo avviso di vendita sia affisso all'albo dell'ufficio giudiziario dopo il 21.8.15 - ferma restando la salvezza degli atti compiuti sino alla comunicazione del presente provvedimento, per cui le vendite resteranno soggette alla disciplina indicata dal delegato nell'avviso di vendita così come redatto - il delegato indicherà come valore del bene quello già stabilito dal giudice in sede di delega ex art. 591 bis con offerte minime pari al 75% di quel valore e, in caso di successive vendite, procederà a ridurre nella misura del 20%, del 15% e del 10% il valore del bene come indicato nell'ultima vendita tenuta e con offerte minime pari al 75% di quel valore.

Infatti si dovrà procedere ad effettuare ulteriori tre tentativi di vendita senza incanto a prezzo ribassato nella misura supra indicata, dopo il primo esperimento andato deserto a seguito dell'ordinanza emessa in sede di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. e conferimento della delega; senza che vi sia necessità di ulteriore ordinanza autorizzativa.

Solo all'esito dei quattro esperimenti di vendita effettuati, nel caso di mancata aggiudicazione del bene si rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione ai fini di una eventuale fissazione di udienza di comparizione delle parti, onde valutare la prosecuzione delle attività.

Laddove invece il bene venga aggiudicato ed il prezzo integralmente versato, si provvederà alla redazione della bozza di decreto di trasferimento e a richiedere al giudice la fissazione di una udienza per l'approvazione del piano di riparto.

Nel caso di emissione di ordinanza che ha autorizzato ulteriori tentativi di vendita senza incanto a prezzo ribassato secondo la disciplina prima vigente, se l'avviso non è stato ancora pubblicato (non importa se si tratti del primo, del secondo o del terzo tentativo), il professionista delegato si riterrà autorizzato a fissare ulteriori tre tentativi di vendita a prezzo ribassato nelle misure sopra indicate e nella osservanza delle nuove disposizioni in materia di contenuto dell'avviso di vendita e di tenuta della gara e delibazione sulle offerte, nonché in materia di aggiudicazione e di versamento del prezzo. All'esito di tali tre ulteriori tentativi di vendita se deserti si richiederà al giudice la fissazione di una udienza onde valutare la prosecuzione delle attività delegate.

Il professionista delegato dovrà depositare unica relazione annuale sia sulle attività delegate che come rendiconto delle attività di custodia.

Ulteriori relazioni potranno essere depositate solo laddove sia fissata udienza di verifica e il professionista delegato non possa parteciparvi; il deposito della relazione per l'udienza dovrà essere effettuato almeno una settimana prima della data di udienza; altrimenti non verrà considerata ed accettata dalla cancelleria.

Cosiccome si potrà relazionare al giudice al verificarsi di situazioni patologiche che richiedano l'intervento di un provvedimento del Giudice ovvero la risoluzione di una problematica giuridica che non rientri nelle

AMPIE facoltà che anche il nuovo testo di legge ha riconosciuto al professionista delegato.

Si prega di evitare relazioni a distanza di pochi giorni; laddove si abbia la necessità di richiedere l'intervento del giudice si può certamente depositare una unica relazione che contenga tutte le problematiche da sottoporre così evitando di caricare oltre misura e senza che ve ne sia concreta necessità il lavoro della cancelleria.

Il termine per il completamento delle attività delegate come elencate nell'ordinanza di delega ed autorizzativa delle vendite sarà di 24 mesi.

Per quanto concerne le ordinanze di vendita che sono state emesse nel periodo temporale che va dal 21 agosto 2015 alla comunicazione del presente provvedimento si dovranno ritenere sostituite nelle modalità della vendita e nel contenuto dell'avviso di vendita dalla nuova ordinanza di vendita che di seguito è allegata; pertanto a meno che non si sia già proceduto alla pubblicazione di un avviso di vendita (come bene spiegato già supra) si osserveranno le nuove disposizioni con eliminazione della vendita con incanto ed effettuazione di quattro tentativi di vendita senza incanto (con i ribassi sopra indicati dopo la diserzione del primo);

laddove invece siano esauriti i primi due tentativi di vendita senza incanto – senza incanto e con incanto – si precisa che bisognerà procedere ad ulteriori tre tentativi di vendita senza incanto a prezzo ribassato per ogni diserzione nella misura sopra indicata (20%, 15% e 10%).

Il presente provvedimento dovrà essere notificato dai singoli delegati alle parti costituite di ciascun procedimento loro assegnato tramite PEC oltre che al debitore con notifica in cancelleria a norma dell'art. 492 c.p.c. se non vi sia stata elezione di domicilio.

Salvo quanto sopra precisato in punto di fissazione del valore del bene e dell'offerta minima ed in ogni caso quanto statuito dai delegati negli avvisi sino ad ora affissi all'albo, i professionisti si atterranno alle seguenti disposizioni.

CONTENUTO DELLA DELEGA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal ereditare procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
 - 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
 - 3) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni contenute nel presente provvedimento;
- a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'effettivo pagamento del fondo spese (ferma restando la necessità di comunicare al giudice il ritardo nel pagamento una volta decorsi 10 giorni da quelli concessi) la presentazione delle offerte di

acquisto per ciascuno dei beni pignorati; e a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso le aule del Tribunale;

- 4) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall' art. 490 C.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;
- 5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) nonché alla ricezione delle istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. che a cura del creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. dovranno essere inviate, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, al professionista delegato a mezzo PEC; SI PRECISA CHE DOVRA' ESSERE ANNOTATA SULLA BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA L'ORA E LA DATA DI RICEZIONE DELLA STESSA;

all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il delegato, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti; all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata; a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto previsto dalla legge o a quanto disposto in questa ordinanza;

all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto 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 redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

- 6) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- 7) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 8) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 9) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso; .a dare tempestivo avviso del mancato

versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art.508 C.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato depositerà bozza di assegnazione specificando quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

11) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della: situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a

questo Giudice per l'emanazione; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile oggetto del decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

1. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 4711985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
2. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
3. attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa alla parte finanziata"),

annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 C.p.c.;

12) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

13) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore del 20%, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

14) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 C.p.C. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

15) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.p.C., disponendo la pubblicità commerciale;

16) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

17) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore del 20% e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di vendita rispetto all'ultimo praticato nella misura del 15%;

18) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

19) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;

20) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

21) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore del 15% e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di vendita rispetto all'ultimo praticato nella misura del 10%;

22) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

- 23) a preparare l'avviso della quarta vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;
- 24) ad effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suesposta delega;
- 25) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita; unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (laddove la custodia sia affidata ad altro soggetto, con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 26) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 27) a richiedere tempestivamente e comunque entro 10 giorni dal deposito in cancelleria del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;

28) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell' ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55 del 2014 per gli onorari degli avvocati;

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. atto C.p.c. per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

Il professionista delegato dovrà svolgere senza indugio le attività delegate.

Il mancato rispetto dei termini come indicati per lo svolgimento delle diverse attività delegate sarà grave motivo che potrà giustificare la revoca dall'incarico.

CONTENUTO DELL' AVVISO DI VENDITA L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso le aule del Tribunale che saranno destinate allo svolgimento di tali attività; pertanto dovendo conciliare lo svolgimento delle attività di vendita con l'ordinario svolgimento delle udienze, le vendite potranno essere fissate solo nel terzo e quarto mercoledì del mese;

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;

saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al

prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- . l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

- . un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. ruolo/anno ruolo R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: si autorizza il professionista delegato all'applicazione del terzo comma dell'art. 572 c.p.c. (ovvero al compimento della valutazione richiesta);

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (con onere quindi per il delegato - o un suo incaricato - che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste). In ogni caso,

ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato;

il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; il pagamento del prezzo potrà avvenire tramite assegno circolare o bonifico;

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

K) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria davanti al al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario al professionista delegato.

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita secondo le modalità già precedentemente delineate sui giornali e sui siti autorizzati da questo Tribunale in attesa dell'istituzione del sito ministeriale e mediante affissione all'albo del Tribunale.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente.

Il fondo spese dovrà essere richiesto al creditore procedente nel termine di giorni 10 dalla comunicazione della delega e il fondo dovrà essere versato nel termine di giorni 30 dalla richiesta. Se il creditore procedente non procederà al versamento si richiederà il fondo ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo.

Il professionista delegato dovrà relazionare nel caso di omesso versamento del fondo spese.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

23/2014

All'udienza del 24/11/2015, sono comparsi per il creditore procedente (l'avv. [] in sostituzione dell'a []; l'avv. [] per il sig. C [] ed anche in sostituzione dell'avv. [] per P. [] l'avv. [] in sostituzione dell'avv. [] per []; l'avv. [] per il debitore; l'avv. [] per la I. [] srl; l'a [] in sostituzione dell' [] per la M. [] srl; il delegato F. [] Ai fini della pratica forense il dott. C. [] e la dc []

E' presente il c.t.u..

Le parti rilevano quanto segue:

I procuratori delle parti chiedono disporsi la vendita del compendio pignorato.

Il giudice dell'esecuzione

dispone procedersi alla vendita come da ordinanza che segue allegata al presente verbale.

TRIBUNALE DI TERAMO

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione,

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita **SENZA INCANTO** nei lotti appresso indicati ad un prezzo non inferiore a:

€ 659.000,00	per il 1° lotto	€	per il 4° lotto
€	per il 2° lotto	€	per il 5° lotto
€	per il 3° lotto	€	per il 6° lotto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Delega

per le operazioni di vendita avv. [], avv. [] e il dot. []



determina in € 1.200,00 l'ammontare delle spese che il creditore procedente deve anticipare al professionista e fissa il termine di giorni 30 dalla richiesta ad opera del professionista delegato per il versamento, riservandosi di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;

dispone, in difetto, che il professionista delegato chieda il versamento ai creditori intervenuti e, ove non lo ottenga nei successivi 30 giorni, informi immediatamente il Giudice del mancato versamento, sospendendo le operazioni delegate. A tal proposito va specificato che il creditore procedente, presente alla udienza ex art. 569 c.p.c., prenda atto in tale udienza del suo obbligo al versamento in favore della procedura esecutiva del fondo spese per la pubblicità e provveda al relativo versamento immediatamente; il professionista delegato, appena ricevuta la comunicazione della delega, deve contattare il creditore procedente per sollecitarlo al versamento del fondo spese e laddove alla scadenza dei termini sopraindicati non abbia avuto notizia del detto versamento, deve notiziarne immediatamente il Giudice.

Si autorizza, sin d'ora, il delegato ad aprire un conto corrente on line intestato alla procedura esecutiva e vincolato ai provvedimenti del giudice dell'esecuzione e ad effettuare i depositi ed i prelievi necessari per il pagamento delle spese di pubblicità ovvero per la registrazione del decreto, cancellazione delle formalità.

assegna termine di mesi 24 per l'espletamento delle attività delegate;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni delegate entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al Giudice dell'esecuzione rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura;

riserva ogni valutazione in merito alla concessione di un nuovo termine alla sola eventualità che il professionista delegato proponga, prima della scadenza di detto termine, apposita istanza di proroga evidenziando le attività svolte e le ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura;

fa presente al delegato che per quanto concerne il pagamento di spese ulteriori rispetto al fondo spese previsto che si rendessero necessarie ad es. per la tenuta del conto corrente on line, le stesse dovranno essere richieste al creditore procedente o che ha dato impulso alla vendita, in mancanza potranno essere anticipate dal professionista delegato che le recupererà in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Si fa carico al professionista delegato di comunicare l'esito di ogni asta tenuta al creditore al fine di consentirgli di ricostituire il fondo spese sempre nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta, laddove lo stesso non abbia partecipato alla udienza di vendita; ed ovviamente di comunicare immediatamente al Giudice l'omesso versamento nei termini. Si precisa che il mancato versamento del fondo spese nei termini previsti comporterà all'esito della comunicazione del professionista delegato la pronuncia di improcedibilità della procedura esecutiva per inattività delle parti. Il rispetto dei termini previsti sarà valutato in sede di rinnovo della delega al professionista indicato.

IL GIUDICE DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA SI ATTENGA ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

rediga e notifichi, entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione dell'ordinanza di delega) l'avviso di vendita senza incanto ex art. 571 c.p.c.;



il delegato indichi il prezzo/base che qui si determina - avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile anche sulla base degli elementi forniti dalle parti - come da stima dell'esperto in atti, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato) e con l'espressa indicazione che ex art. 572 c.p.c, se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c .. L'avviso conterrà anche la descrizione delle modalità di offerta-cauzione di cui al successivo paragrafo "offerte e aggiudicazione".

Il versamento del saldo-prezzo deve avvenire non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione mediante assegno circolare (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato);

OFFERTE e AGGIUDICAZIONE

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in, altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel circondario del tribunale), con obbligo dello stesso professionista delegato di indicare nell'avviso di vendita l'orario di ricevimento delle offerte, che dovrà essere assicurato, in almeno tre giorni lavorativi per settimana e in orario di ufficio;

5) l'offerta, che deve poi pervenire al delegato nel termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, dovrà contenere:



- il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

L'avviso, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, dovrà essere comunicato (in via telematica o a mezzo raccomandata o con altra forma equipollente utile allo scopo, esempio fax) ai creditori presso i procuratori domiciliatari; solo per ragioni di opportunità si consiglia la comunicazione anche al debitore.



Non è necessario richiedere alla cancelleria l'attestazione della conformità delle copie all'originale. (cfr. Nota 6 dicembre 2006 - Legge 14 maggio 2005 n. 80 - deleghe a professionisti delle operazioni di vendita, con e senza incanto, degli immobili pignorati - indicazioni organizzative agli uffici in sede di prima applicazione; **RILASCIO COPIE AUTENTICHE**. Posto che il professionista delegato per le operazioni relative alla vendita è in possesso di tutti gli atti relativi alla procedura e che la sua posizione nei confronti del fascicolo processuale è assimilabile a quella di "pubblico ufficiale depositario di atti pubblici" deve ritenersi applicabile l'art. 18 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 267 e ss. del D.P.R. 30 maggio 2002 nr. 115).

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento eli identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

7) la cauzione, non inferiore a tale 1/10, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del professionista delegato;

8) se l'offerta ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;



- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- se invece non vi sono domande di 'assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente del 20%;

se anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c..

Se non vi sono domande di assegnazione proceda alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 15% e ancora nel caso di diserzione di tale ulteriore tentativo di vendita, in assenza di domande di assegnazione, proceda alla fissazione di un quarto ed ultimo tentativo di vendita, salva nuova autorizzazione da valutarsi nel contraddittorio delle parti, senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 10%;

se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene



conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra

gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di

vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Nel caso di offerte di pari valore, laddove però non vi siano rilanci, l'aggiudicazione va fatta a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.

Se il prezzo, ex artt.574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede alla fissazione di nuovo tentativo di vendita senza incanto allo stesso prezzo base del tentativo precedente;

14)il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120giorni, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'arto 571 c.p.c.);

inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

15) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai



relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

PUBBLICITA'

3) Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del precedente sul portale, se operante, del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata. *"portale delle vendite pubbliche"* almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Fino all'operatività del portale l'avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale.

L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato.

L'avviso dovrà anche essere inserito nei giornali sinora utilizzati a cura della società Comunic'Arte.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet



dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sull'individuato sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto, così come anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sui giornali deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi.

Gli adempimenti indicati - pubblicità su Internet - siano eseguiti dalla "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato, facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

il professionista delegato' trasmetterà alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, verificherà anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e su carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie In Linea spa"

il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dando ne notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in 'area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale.



L'udienza di verifica delle operazioni delegate sarà fissata all'esito dei quattro tentativi di vendita laddove fossero andati deserti; altrimenti all'esito della vendita si fisserà udienza di approvazione del piano di riparto.

Il delegato dovrà completare le attività delegate entro il termini di mesi 24 e dovrà presentare relazione finale sulle attività compiute; il professionista delegato dovrà curare l'amministrazione e la gestione dell'immobile e consentire a qualunque interessato l'esame dei beni posti in vendita; rimanda comunque alla circolare inviata ai professionisti delegati sul contenuto della delega.

Fissa il termine di giorni 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato dovrà acquisire presso la cancelleria copia degli atti occorrenti per lo svolgimento dell'incarico.

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Stefania Cannavale

