Tribunale di Pescara

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. _____

Nomina professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis. c.p.c.

IL GIUDICE

Vista la richiesta di vendita del compendio pignorato;
vista la relazione di stima dell'esperto;
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 nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità; che anzi la nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ.;
considerato che ogni decisione in ordine alla liberazione del compendio pignorato andrà presa all'esito del sopralluogo da parte del custode e sentite le indicazioni che dallo stesso verranno, o comunque nel caso di inadempimento da parte del debitore agli obblighi su di lui gravanti, per cui il debitore deve allo stato ritenersi autorizzato ad occupare, fino all'aggiudicazione, l'immobile pignorato;
ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto del pignoramento e delle operazioni successive alla vendita, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;
ritenuto che non sembrano esservi esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;

DISPONE

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

DELEGA

il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive (come meglio specificate nell'allegato A) in base ai criteri oggettivi comunicati dai giudici preposti al settore a:

O notaio dott. _____

O avv./dott. _____,
componente del raggruppamento interprofessionale avente come referente per la cura dei rapporti con la cancelleria, con le parti e in genere con l'utenza esterna il dott./avv.

_____

NOMINA

il suddetto professionista custode dei beni pignorati.
Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive di cui all'allegato A); quelle relative alla custodia secondo le direttive di cui all'allegato B).

FISSA

Il prezzo base della vendita, tenuto conto della relazione di stima, come segue:
per il lotto unico/n. ___ €. _____; per il lotto n. ___ €. _____
per il lotto n. ___ €. _____; per il lotto n. ___ €. _____
per il lotto n. ___ €. _____; per il lotto n. ___ €. _____

DETERMINA

in €. 2.000,00 l'ammontare che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve anticipare al professionista a titolo di fondo spese necessario per l'espletamento delle attività delegate e fissa il termine di giorni 30 da oggi per il relativo versamento;

DISPONE

che, in difetto del versamento da parte del creditore procedente nel termine suindicato (o di quello eventualmente prorogato), il professionista delegato chieda senza indugio il versamento del fondo spese ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo entro il termine di trenta (30) giorni successivi alla richiesta e provveda poi (ove la procedura sia compresa tra quelle informatizzate) a inserire nell'apposito sito internet (www.procedure.it), almeno cinque (5) giorni prima della data dell'udienza di seguito fissata, relazione (redatta secondo il modello disponibile presso la cancelleria e sul sito internet dedicato alle procedure esecutive di questo Tribunale) nella quale attesterà l'avvenuto versamento del fondo spese (precisandone la provenienza e l'importo) ovvero riferirà circa il mancato versamento dello stesso e circa le richieste all'uopo rivolte ai creditori intervenuti (precisandone destinatari e modalità anche temporali e documentandone la ricezione). In ogni caso, detta relazione, sottoscritta dal professionista delegato, sarà depositata nel corso dell'udienza di seguito fissata per la verifica del versamento del fondo spese;

AUTORIZZA

il professionista delegato a richiedere ai creditori procedente ed intervenuti con titolo esecutivo, con le modalità suindicate, ulteriore fondo spese di € 1.000,00 nel caso in cui si renda necessario un terzo avviso di vendita a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti;

AVVISA

i creditori procedente ed intervenuti che, in mancanza del versamento del fondo spese come sopra determinato (ovvero di quello ulteriore eventualmente richiesto dal professionista delegato) entro i termini indicati sopra ed al capoverso che segue (ovvero indicati nella richiesta di ulteriore fondo spese per il terzo tentativo di vendita), la procedura esecutiva non potrà proseguire e ne verrà dichiarata la chiusura per improcedibilità, con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento. Una proroga dei termini suddetti potrà essere richiesta, prima della loro scadenza, con istanza motivata rivolta al professionista delegato, il quale è autorizzato a concedere la proroga (per una durata non superiore al termine iniziale);

AVVISA

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico;

RINVIA

all'udienza del _____ ore 9.00 per l'adozione dei provvedimenti opportuni ed anche per la verifica dell'effettivo versamento del fondo spese o per l'adozione dei provvedimenti conseguenti all'eventuale mancato versamento, ivi compreso l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento, fermo restando che il delegato provvederà senza indugio ad informare il giudice dell'omesso versamento senza attendere l'udienza.

DISPONE

Infatti che il professionista delegato dia comunque corso agli adempimenti connessi alla delega e alla nomina a custode non appena ricevuto il versamento del fondo spese, senza attendere l'udienza come sopra fissata.

DISPONE

che a cura della cancelleria la presente ordinanza sia immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità al professionista delegato e nominato custode ed al referente del raggruppamento professionale nel quale lo stesso sia inserito e che -ove la presente procedura non

sia ricompresa tra quelle informatizzate- al medesimo sia consegnato un "sottofascicolo" contenente i seguenti atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti dal creditore procedente ed ai comproprietari, interventi di altri creditori, relazione di stima (in copia e su supporto informatico), nonché, in originale, i certificati catastali ed i certificati dei registri immobiliari (o l'eventuale relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c.).

AVVISA

Il professionista delegato e nominato custode che -limitatamente alle procedure informatizzate- gli atti sopra indicati, nonché gli atti procedurali successivamente depositati, saranno consultabili nell'apposito sito internet (www.procedure.it) al quale il professionista accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore e che il professionista stesso è tenuto a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio. Ove la presente procedura non rientri tra quelle informatizzate, il professionista è comunque tenuto a verificare periodicamente presso la cancelleria (tramite il referente del raggruppamento professionale nel quale sia inserito) l'eventuale deposito di atti procedurali rilevanti successivi alla presente udienza. Il mancato rispetto delle presenti disposizioni sarà valutato quale causa di revoca della delega e della nomina a custode.

Pescara,

IL CANCELLIERE **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Allegato A) Contenuto della delega al professionista (Proc. Es. n. _____)

La delega al professionista

1) I controlli preventivi

Il professionista provvederà ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune), o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

Il professionista rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., convocherà senza indugio il creditore procedente ed i creditori intervenuti con titolo esecutivo perché provvedano alla immediata notifica, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

In ogni caso, dell'esito di tali controlli verrà redatta relazione (secondo il modello disponibile presso la cancelleria e sul sito internet dedicato alle procedure esecutive di questo Tribunale) da inserire a cura del professionista nell'apposito sito internet (www.procedure.it) entro 30 giorni dal versamento del fondo spese e contestualmente alla relazione di primo accesso quale custode e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega (v. successivo punto 7).

*2) **L'avviso di prima vendita***

Il professionista provvederà a predisporre l'avviso di vendita con cui:

a) fissa il **prezzo** della vendita come stabilito nella presente ordinanza e nella relazione dello stimatore, eventualmente accorpando o scorporando i lotti da quest'ultimo formati, ove lo ritenga utile al migliore esito della vendita, **avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere inferiore di ¼** del prezzo base;

b) fissa, con decorrenza dalla data di versamento del fondo spese, un termine non inferiore a novanta (90) e non superiore a centoventi (120) giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;

c) informa che le offerte d'acquisto dovranno essere depositate presso il proprio studio o presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. o con le ulteriori modalità di cui all'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.;

Nel primo caso inserirà il seguente inciso:

" L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- *il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;*

- *nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva/Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;*
- *gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Pescara o eleggere domicilio in Pescara;*
- *l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sotto indicato, a pena di esclusione.*

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto".

Nel caso in cui il professionista si avvalga della facoltà di disporre che le offerte siano presentate con le modalità di cui all'art. 173-quinquies d.a. c.p.c., avrà cura di adattare l'avviso con le indicazioni previste da detta norma.

d) fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine sub b), la comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere e) ed f) che seguono;

e) avvisa che se l'offerta è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se invece il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. si darà luogo alla vendita; quando invece è da ritenersi che anche in presenza di istanze di assegnazione, vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si darà corso ad una nuova vendita;

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

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la maggior offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione: in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex* art. 588 c.p.c.;

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

(1) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 ed il prezzo indicato nella miglior offerta o nell' offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base si procede all'assegnazione;

se non sono state presentate istanze di assegnazione si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore; in presenza di offerte al medesimo prezzo il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento si darà rilievo ad ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, in difetto, si aggiudicherà all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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

In caso di difformità della istanza di assegnazione rispetto alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c., il professionista non provvederà all'assegnazione specificandone le ragioni nel verbale dell'udienza. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

g) avvisa che il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;

h) quando ricorrono giustificati motivi potrà darsi luogo al versamento rateale del prezzo. In tal caso l'offerta sarà ritenuta ammissibile solo se se il pagamento rateale sia proposto entro un periodo non superiore a 12 mesi e solamente in caso di giustificati motivi che dovranno essere preventivamente posti al vaglio del delegato e resi per iscritto nella formulazione dell'offerta stessa;

i) fissa il giorno della vendita **con incanto** a prezzo base corrispondente a quello della precedente vendita senza incanto (riproducendo sul punto il contenuto dell'art. 576 c.p.c.), SOLO per il caso in cui:

- il delegato, che dovrà adeguatamente motivare sul punto, abbia ritenuto che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo SUPERIORE DI OLTRE LA META' RISPETTO AL VALORE DEL BENE DETERMINATO A NORMA DELL'ART. 568 c.p.c., ovvero di quello ribassato nel caso in cui siano state effettuate ulteriori vendite;
- a seguito di provvedimento di decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (decadenza dell'aggiudicatario).

In tali caso, tra la data dell'udienza per la valutazione delle eventuali offerte ex art. 571 c.p.c. e quella fissata per l'incanto non può decorrere un termine superiore a trenta giorni.

Nell'avviso sarà specificato che ogni offerente per la vendita con incanto dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato o presso altro recapito nella sua disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale entro le ore 12 del giorno precedente quello fissato per la vendita, domanda di partecipazione in carta legale, in regola con il bollo, con l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla legge 151 del 19/5/75, e il proprio codice fiscale, unitamente ad un assegno circolare emesso da Istituti di Credito - filiali di Pescara, intestati al professionista delegato, pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione.

L'avviso dovrà comunque contenere:

- la precisazione che all'incanto si procederà nel caso sopra indicato;
- la dettagliata descrizione degli immobili, della loro eventuale divisione in lotti e del prezzo base d'asta;
- la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;
- l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno, come previsto dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e tutte le indicazioni previste da detta norma;
- la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., ovvero in sede di incanto), misura come determinata nel punto indicato nel proseguo;
- la precisazione che, norma dell'art. 584 c.p.c., in caso di incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni dall'aggiudicazione, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento;
- l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del professionista o presso altro recapito nella sua disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale nelle forme di cui all'articolo 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte il professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;
- le informazioni per l'aggiudicatario, contenute nell'allegato A1);

- la precisazione che maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato o presso altro recapito nella sua disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale.

Le offerte in aumento di un quinto

Ribadito che l'avviso di vendita dovrà contenere:

- la precisazione che, norma dell'art. 584 c.p.c., in caso di incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni dall'aggiudicazione, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento;
- l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del professionista o presso altro recapito nella sua disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale nelle forme di cui all'articolo 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte il professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;

qualora pervengano al professionista offerte nelle forme di cui all'articolo 571 c.p.c., con prestazione di cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'articolo 580 c.p.c., il professionista è delegato a procedere secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.. A tal fine egli, verificata la regolarità delle offerte in aumento, indice la gara, della quale dà pubblico avviso a norma dell'articolo 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte.

Alla gara potranno partecipare, oltre agli offerenti in aumento e all'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto purché, entro il termine fissato dal professionista , abbiano integrato (o versato, nel caso in cui la precedente cauzione sia stata già restituita) la cauzione nella misura di cui sopra.

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il professionista pronuncia a carico degli offerenti la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Ogni domanda di restituzione dovrà essere indirizzata dagli offerenti al Giudice dell'esecuzione.

Fissazione di ulteriori vendite. Gara. Assegnazione.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà a determinare il prezzo - base in misura inferiore di ¼, **avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere inferiore di ¼** del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.E; il delegato, alternativamente, procederà a incanto soltanto qualora il Giudice abbia ritenuto che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568.

Il delegato, in caso di vendita senza incanto, provvederà a fissare un nuovo esperimento nei termini e con le modalità di cui ai precedenti punti ove non diversamente stabilito qui di seguito. Egli predisporrà quindi l'avviso della nuova vendita così stabilita ed effettuerà, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte.

Se al nuovo tentativo la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il giudice assegna il bene al creditore o ai creditori richiedenti, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'articolo 590.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad ¼ 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.;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad ¼ e non siano state presentate istanze di assegnazione si procederà **sempre** all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte:

si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la maggior

offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione: in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex* art. 588 c.p.c.;
- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:
1) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 ed il prezzo indicato nella miglior offerta o nell' offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base si procede all'assegnazione;
2) se non sono state presentate istanze di assegnazione si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore; in presenza di offerte al medesimo prezzo il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento si darà rilievo ad ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, in difetto, si aggiudicherà all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00.
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.
In caso di difformità della istanza di assegnazione rispetto alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c., il professionista non provvederà all'assegnazione specificandone le ragioni nel verbale dell'udienza.
L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

3) Gli adempimenti pubblicitari
Sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto, <u>con unica pubblicazione ed unico termine</u>, nelle seguenti forme previste dall'art. 490 c.p.c. riformato ex d.l. 83/2015:

A. affissione per tre giorni continui nell'albo del Tribunale di Pescara;
B. inserimento almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, dell'avviso, di copia dell'ordinanza del giudice e di copia della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, nel sito INTERNET del Tribunale di Pescara (http://tribunale.pescara.it);
C. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.
D. Pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Centro" (se il fascicolo è di numero pari) o su "Il Messaggero"- Edizione Locale (se il fascicolo è di numero dispari), e sul periodico Pescara Affari, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. Il testo dell'inserzione sul quotidiano conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine e luogo di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato e/o del referente del raggruppamento professionale in cui lo stesso è inserito, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.
E. NELL'AVVISO E' OMESSA L'INDICAZIONE DEL DEBITORE
Il professionista delegato potrà – ove lo ritenga utile – richiedere l'adempimento descritto al punto D. alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, unitamente all'adempimento di cui al punto C. In tal caso, la richiesta dovrà essere trasmessa alla predetta società almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto; il testo dell'inserzione sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie

Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato. La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato e timbrato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite (alternativamente):

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586 201431;
- posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno.

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

Il professionista è autorizzato, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate, previa audizione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista.

4) Le operazioni di vendita

4.1.) Le operazioni di vendita si svolgeranno secondo quanto previsto dal codice di procedura civile e dall'avviso di vendita come sopra formato e pubblicizzato dal professionista.

4.2.) Il professionista è autorizzato a scegliere il luogo (compreso comunque nel circondario di questo Tribunale e di regola coincidente con lo studio indicato dal raggruppamento professionale quale struttura di riferimento) ove svolgere tutte le attività delegate, fermo restando che le vendite, salva diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, si svolgeranno presso la sala delle pubbliche udienze in Tribunale, previo avviso all'ufficio. I luoghi scelti saranno indicati nell'avviso di cui al punto 1.b.).

4.3.) Nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista dovrà cessare le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 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 dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice.

4.4.) Il professionista è autorizzato a stabilire ed inserire nell'avviso di vendita, valutando le particolarità del caso concreto, il termine entro il quale deve essere depositato il prezzo di aggiudicazione, maggiorato del 20% ovvero della percentuale diversa, maggiore o minore, indicata dal professionista stesso, salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 c.c.

4.5) Qualora sia stato azionato (dal creditore procedente o da un creditore intervenuto) un credito derivante da finanziamento fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito per capitale, accessori e spese sarà di trenta (30) giorni dall'aggiudicazione per le procedure iniziate anteriormente al 1° gennaio 1994 e di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione per le procedure iniziate successivamente a tale data. L'eventuale residuo -unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito- e l'eventuale percentuale stabilita dal professionista per le spese saranno versati dall'aggiudicatario al professionista medesimo, dedotta la cauzione, nel termine fissato ai sensi del punto 4.4.) che precede.

4.6.) A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne formale comunicazione a quest'ultimo all'atto della aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà

all’aggiudicatario che l’intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nel termine fissato ai sensi del punto 4.4.).

4.7.) Se l'offerente all’incanto non diviene aggiudicatario, la cauzione sia immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. In caso di dubbi sulla sussistenza di motivi giustificati per la mancata partecipazione alla gara, l’offerente si rivolgerà al Giudice che disporrà in merito alla restituzione dell’intera cauzione o respingerà la relativa domanda.

5) Il deposito degli atti concernenti l’attività di vendita.

Salvo il deposito della relazione sul versamento del fondo spese e della prima relazione di cui al § 1 e salvi i casi di cui ai numeri che seguono per l’ipotesi di aggiudicazione, gli atti compiuti e ricevuti dal professionista delegato nell’espletamento delle attività di cui ai paragrafi che precedono dovranno essere direttamente inseriti nel sito internet, ove si tratti di procedure informatizzate, ed in ogni caso depositate in cancelleria, previa opportuna fascicolazione con redazione di apposito indice ed unitamente a relazione sinteticamente descrittiva delle attività svolte e dell’esito delle stesse, in unico contesto almeno 15 giorni prima della udienza fissata per la verifica dello stato della procedura.

6) La fase successiva all’aggiudicazione definitiva

6.1.) Il professionista delegato provvederà (ed è a ciò autorizzato) a convertire, dopo l’aggiudicazione, i depositi provvisori in depositi definitivi secondo le modalità precisate al paragrafo 8).

6.2.) Appena effettuata l’aggiudicazione definitiva il professionista comunica all’aggiudicatario - ove non vi abbia provveduto precedentemente- le modalità di versamento del saldo prezzo e della eventuale percentuale aggiuntiva per spese determinata come da precedente punto 4.4.).

6.3.) Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e della percentuale aggiuntiva per spese determinata come da precedente punto 4.4.), in caso di mancato versamento il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c.

6.4.) In caso di tempestivo pagamento delle somme indicate al punto che precede (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento), il professionista –previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramenti o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale- predisporrà il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura.

6.5.) Il decreto di trasferimento dovrà contenere:

- i dati catastali attuali dell’immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nelle formalità pregiudizievoli e nell’avviso di vendita, in caso di variazioni successive);
- l’ordine di cancellazione (limitatamente all’immobile trasferito) dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie precedenti al pignoramento e di quelle successive come sopra individuate, ad eccezione delle iscrizioni relative a debiti assunti dall’aggiudicatario ai sensi dell’art. 508 c.p.c.;
- l’ordine (generico) di cancellazione di ogni altro pignoramento e sequestro conservativo e di ogni altra ipoteca trascritti o iscritte contro il debitore o il terzo esecutato dopo la trascrizione del pignoramento e fino al decreto di trasferimento;
- nel caso in cui il pagamento del prezzo di vendita sia stato eseguito mediante erogazione di finanziamento ipotecario con versamento diretto in favore della procedura, la specifica indicazione dell’atto di finanziamento.

6.6.) Entro quarantacinque (45) giorni dal versamento del saldo prezzo, il decreto di trasferimento, recante in calce l’attestazione sottoscritta dal professionista di conformità alle risultanze della documentazione ipocatastale e della relazione di stima e corredato dell’eventuale certificato di destinazione urbanistica, di eventuali richieste di agevolazioni fiscali, della documentazione di vendita (attestazione di avvenuta affissione all’albo e di eventuali manifesti; giustificativi della avvenuta pubblicità sui siti internet e su giornali e/o periodici; avviso di vendita notificato agli aventi diritto; verbale di aggiudicazione; offerte o domande di partecipazione; certificato di

versamento del saldo prezzo e/o quietanza di versamento diretto al creditore fondiario) e della copia dell'estratto di c/c o del libretto di deposito con registrazione aggiornata delle operazioni, dovrà essere depositato in duplice copia presso la cancelleria, che provvederà a trasmetterlo all'Agenzia delle Entrate ai fini della quantificazione degli oneri di imposta.
6.7.) Ricevuta dalla cancelleria la comunicazione dei suddetti oneri, il professionista provvederà, nei dieci (10) giorni successivi, al relativo versamento ed al deposito della relativa ricevuta presso la cancelleria, che sottoporrà il decreto al giudice per la sottoscrizione, avvenuta la quale ne darà comunicazione al professionista delegato.
6.8.) Appena avuta comunicazione del decreto di trasferimento sottoscritto, il professionista provvederà a comunicarlo integralmente alla parte esecutata a mezzo raccomandata a.r. presso il domicilio eletto o in mancanza presso la cancelleria (ovvero presso la residenza o nelle forme di cui all'art. 140 o 143 c.p.c. nel caso in cui non sia stato precedentemente notificato all'esecutato un atto contenente l'avviso previsto dall'art. 492 comma 2 c.p.c.). Comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo definitivo delle imposte e delle altre spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, con invito a versare l'eventuale differenza rispetto alla percentuale aggiuntiva già versata a tal fine. Comunicherà altresì l'importo delle spese necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni dei pignoramenti (spese, queste ultime, recuperabili in sede di riparto con il privilegio di cui agli artt. 2770, II comma e 2777 c.c.) che egli stesso provvederà a quantificare, con invito al relativo versamento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari espressamente di esentare il professionista dal provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
Il professionista in ogni caso curerà l'esecuzione, entro trenta (30) giorni dalla comunicazione di avvenuto deposito del decreto di trasferimento, delle formalità di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11) c.p.c.
6.9.) quando, in presenza di giustificati motivi, è stato autorizzato il versamento rateale del prezzo, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo almeno pari al trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione dovrà essere rilasciata da un operatore professionale appartenente ad una categoria individuata dal delegato in ragione della capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. primo comma secondo periodo nonché del risarcimento del danno eventualmente arrecato all0'immobile; la fideiussione è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.
6.10) le disposizioni di cui al punto relativo alla decadenza dell'aggiudicatario (6.3.) si applicheranno altresì nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata del prezzo entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il giudice procederà ai sensi dell'art. 587 1° comma secondo periodo disponendo la perdita dea titolo di multa delle rate già versate; in tal caso il giudice ordinerà all'aggiudicatario il rilascio dell'immobile al custode ed il decreto costituisce titolo esecutivo.
7) La gestione delle somme corrisposte al professionista
7.1.) Il professionista provvederà alla gestione dei fondi spese versati dai creditori e delle somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese tenendone separata contabilità. Nella richiesta di liquidazione del proprio compenso darà conto dei fondi spese ricevuti dai creditori e delle spese a carico della procedura effettivamente sostenute. Predisporrà, inoltre, apposito rendiconto relativo alle somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese, che comunicherà all'aggiudicatario medesimo e depositerà in cancelleria, provvedendo alla restituzione dell'eventuale eccedenza o alla richiesta della eventuale differenza tra l'importo delle spese per le cancellazioni e la somma versata.
7.2.) Il professionista/custode verserà, o farà versare ai soggetti tenuti al pagamento, tutte le somme rivenienti dalla gestione e/o dalla vendita del compendio pignorato su uno o più libretti di deposito bancario intestati al debitore, con indicazione della procedura esecutiva, e vincolati all'ordine del giudice dell'esecuzione. In alternativa, ovvero nel caso in cui non sia possibile procedere con tali modalità, il professionista provvederà alla accensione di un libretto di deposito bancario ovvero di un conto corrente a lui intestato, con indicazione della qualità e della procedura esecutiva comprensiva del nominativo del debitore esecutato, comunque vincolati all'ordine del giudice

dell'esecuzione. In ogni caso, i contratti di deposito o di conto corrente conterranno l'autorizzazione alla banca depositaria a fornire ogni informazione relativa al rapporto all'ufficio esecuzioni del Tribunale di Pescara. Copia del contratto verrà depositata in cancelleria in allegato alla prima relazione successiva alla sua sottoscrizione e copie dei libretti di deposito ovvero dell'estratto del conto corrente verranno allegate ad ogni successiva relazione.

8) Il riparto della somma ricavata

8.1.) Entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo prezzo, il professionista, previa verifica presso il sito internet dedicato alle esecuzioni immobiliari o, in mancanza di inserimento della procedura nel suddetto sito, presso la cancelleria, degli atti di intervento depositati, trasmette ai creditori (con raccomandata a/r al domicilio dichiarato negli atti di pignoramento e di intervento ovvero a mezzo telefax al numero dichiarato nei suddetti atti ovvero a mezzo e-mail all'indirizzo di posta elettronica dichiarato negli atti medesimi, purché in tale ultimo caso vi sia conferma di lettura) una comunicazione scritta con la quale fissa un termine, non superiore a quarantacinque (45) giorni, per il deposito presso il proprio studio o presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale (e di regola coincidente con lo studio indicato dal raggruppamento professionale quale struttura di riferimento) delle dichiarazioni di credito, mediante utilizzazione dell'apposita scheda predisposta dall'ufficio e delle note delle spese processuali, in regola con l'imposta di bollo se non assolta con il contributo unificato, corredate dai documenti integrativi necessari (e, in particolare, i piani di ammortamento nel caso di mutui tenendo ben distinti capitale e interessi corrispettivi compresi in ciascuna rata con l'indicazione anche degli interessi moratori e dei tassi applicati). La comunicazione conterrà altresì l'avviso che non verranno prese in considerazione dichiarazioni di credito e/o note spese depositate in luoghi diversi da quelli suindicati (ivi comprese quelle depositate in cancelleria) e che, decorso il termine assegnato, si procederà comunque alla predisposizione del progetto di distribuzione secondo quanto risultante dagli atti.

8.2.) Ricevuti i documenti suindicati o comunque decorso il termine fissato per il loro deposito, il professionista, nei quindici (15) giorni successivi, trasmette all'ufficio, ai fini della liquidazione, unitariamente tutte le note depositate, corredate da propria relazione contenente l'elenco delle stesse, la indicazione dei creditori che, pur avendo ricevuto la comunicazione di cui al punto che precede, non hanno provveduto al deposito delle note, l'indicazione dei creditori che, in base all'entità della somma da distribuire, potranno essere utilmente collocati nel progetto di distribuzione e le proprie osservazioni sulle note spese depositate da questi ultimi, segnalando in particolare se gli esborsi ivi esposti risultino giustificati e se le note si riferiscano alle sole spese del processo esecutivo o ricomprendano anche le spese già esposte in precetto e quelle liquidate nel titolo esecutivo. Nella detta relazione il professionista provvederà anche a proporre la liquidazione delle spese di esecuzione in favore dei creditori collocabili utilmente nel progetto di distribuzione che non hanno depositato nel termine la nota spese, tenendo conto degli esborsi e delle attività risultanti dagli atti.

8.3.) Unitamente alla relazione e alle note di cui ai punti che precedono il professionista trasmetterà anche la propria nota per onorari e rimborso spese, comprensiva del compenso richiesto per l'attività di custodia, con indicazione analitica dei minimi e dei massimi relativamente ai primi e documentazione attestante le seconde.

8.4.) Il professionista, entro trenta (30) giorni dalla liquidazione dei propri compensi e delle spese dei creditori collocabili utilmente nel progetto di distribuzione, predisporrà, sulla base delle linee guida predisposte dai Magistrati addetti al servizio e disponibili presso la Cancelleria ed on line sul sito del Tribunale, previo vaglio critico delle dichiarazioni di credito depositate e determinazione secondo le risultanze degli atti dei crediti dei creditori inadempienti agli oneri di deposito di cui al punto 9.1), un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e lo deposita in cancelleria.

8.5.) Se vistato dal G.E. il progetto di distribuzione viene restituito al delegato che ne darà comunicazione ai creditori e al debitore per la consultazione, fissando –non oltre 45 giorni- la comparizione avanti a sé per la loro audizione. Nella comunicazione del progetto alle parti il professionista, se nominato custode, deve inserire anche la dicitura: "… *e per l'approvazione anche del rendiconto finale ai sensi degli artt. 560, comma 1, 593, comma 2 c.p.c. e 178, comma 1, disp.att. c.p.c. come da documentazione allegata alla nota spese del professionista reperibile*

presso la cancelleria". Tra la comunicazione e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci (10) giorni. Eventuali accantonamenti per creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del Giudice. Nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, apponendole sugli atti privi di bollo.

8.6.) Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, agli aventi diritto previa sottoscrizione di regolare atto di quietanza, in regola con l'imposta di bollo, se dovuta.

8.7.) Il professionista, all'esito dell'acquisizione delle quietanze inerenti le somme corrisposte in esecuzione del progetto di distribuzione approvato, rimetterà all'ufficio, al fine di consentire al giudice di verificare la definitiva approvazione del rendiconto finale ai sensi dell'art 178, I co.disp. att. cpc., relazione definitiva da cui dovrà risultare documentata:

- l'intervenuta approvazione del progetto di distribuzione all'udienza tenutasi dinanzi al delegato;
- l'intervenuta approvazione del rendiconto finale di cui agli artt.560 I co. e 593 ultimo comma cpc, nella medesima udienza di cui sopra;
- l'intervenuta corresponsione di tutte le somme di cui al progetto di distribuzione;
- l'estinzione dei conti di deposito inerenti la procedura esecutiva.

8.8.) Decorso il termine di sei (6) mesi senza che gli aventi diritto abbiano reclamato le somme loro destinate, i relativi assegni inerenti detti importi andranno convertiti in assegni intestati alla Cancelleria che, a sua volta, li convertirà in depositi giudiziari per poi seguire la destinazione prevista dalla legge nel caso persista l'incuria del creditore.

8.9.) In caso di disaccordo sull'approvazione del progetto di distribuzione il delegato provvederà al pagamento delle sole somme non contestate. Quanto alle somme contestate, inviterà le parti a chiedere al Giudice di provvedere ex art. 512 c.p.c.

Pescara, _____

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Allegato A1): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita (con e senza incanto

[L'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dalla vendita se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto intestato al nome del debitore esecutato o del professionista e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso la Banca _____] *, salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale.
Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.
Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

1) A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

* Nel caso di credito fondiario il periodo tra parentesi quadre va sostituito come segue.

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646 con i seguenti periodi:
"Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al _____, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo".

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93 con i seguenti periodi:
Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al _____ nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.
Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato. assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso

di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese".

2) A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purchè le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85.
Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione

fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

3) In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Allegato B). Modalità di svolgimento della custodia

A - PRIMO ACCESSO

1) Entro 10 dal versamento del fondo spese, il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.
2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.
3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode (il custode consegna al debitore esecutato copia della tariffa dei compensi dei custodi stabilita dal Tribunale di Pescara);
- che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;
- che il debitore è autorizzato, salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
- che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto C) che segue;

4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. All'esito:

- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura ed il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).
6) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia libero o occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, e comunque entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, il custode redige (secondo il modello disponibile presso la cancelleria e sul sito internet dedicato alle procedure esecutive di questo Tribunale) specifica relazione da inserire a cura del custode nell'apposito sito internet (www.procedure.it), da inviare, a mezzo fax o a mezzo e-mail (agli indirizzi di posta elettronica dichiarati nell'atto di pignoramento e negli atti di intervento) a tutti i creditori e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega. Il mancato deposito della relazione verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.

B – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al Giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato.
2) Qualora il G.E., nei casi che precedono, revochi l'autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato, ordinandone la liberazione, il custode mette in esecuzione il titolo rappresentato dal provvedimento di liberazione, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio ai sensi dell'art. 560, 4° coma, c.p.c. Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario ed avendo cura di non prestare consenso, in sede di esecuzione del rilascio, alla custodia di eventuali beni mobili non pignorati presenti nell'immobile, sollecitando l'Ufficiale Giudiziario a disporne il trasporto in altro luogo tramite I.V.G.
Il custode predisporrà la bozza di ordine di liberazione da sottoporre al Giudice subito dopo l'aggiudicazione.

C – COMUNICAZIONI AL SITO CONVENZIONATO E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1) Il professionista/custode avrà cura di comunicare senza indugio al gestore del sito *www.astegiudiziarie.it* : gli estremi della procedura per cui è stato nominato; le proprie generalità e i propri recapiti; relazione del CTU ed eventuali integrazioni; avvisi di vendita; esito dei verbali di gara, con indicazione della successiva data se già stabilita o, in caso di vendita non ancora rifissata, con comunicazione della probabilità di successive vendite e dei tempi prevedibili; eventuali istanze di assegnazione; offerte in aumento, conseguenti avvisi, verbali di gara o relativo esito; provvedimenti di amministrazione giudiziaria; in estratto o per notizia i provvedimenti adottati dal G.E. ex art. 591 ter c.p.c. o di sospensione dell'esecuzione; schede riepilogative del credito; progetto di riparto; eventuali integrazioni o modificazioni; notizia sull'approvazione del piano.
2) Il professionista/custode verifica il puntuale inserimento dei dati nel sito e degli adempimenti di pubblicità stabiliti nell'ordinanza di vendita, provvedendo a far eliminare eventuali omissioni e/o imprecisioni. In particolare, il giorno successivo alle prescritte pubblicazioni, il professionista provvede a verificare che la perizia di stima (depurata dei dati personali) e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet designato, controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider* con richiesta di tempestivo intervento. Il mancato adempimento di tali incombenti verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.
3) Il professionista/custode è tenuto a consultare ed implementare, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ufficio, l'apposito sito internet al quale egli accederà con le credenziali che gli verranno fornite dal soggetto gestore.
4) Il custode potrà fare ricorso al servizio di "richiesta e gestione on-line di prenotazione delle visite agli immobili in vendita" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., verificandone l'attivazione per ciascun lotto in vendita.

D – VISITA DELL'IMMOBILE

1) Il custode, quando viene contattato da persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile e per l'eventuale accesso al credito secondo i criteri, i tempi e le modalità stabiliti nell'apposito protocollo di intesa, precisando quali siano gli istituti di credito aderenti. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito

informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.

2) Il custode deve essere in grado (anche mediante i propri collaboratori) di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

- che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperate sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 cod. civ., con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari;
- che il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi degli artt. 2915 e ss. cod. civ. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate;
- che intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ult. comma c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale); e) che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate nei modi indicati al punto 16) che precede;
- che, a norma dell'art. 585, 3° comma, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene 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, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

3) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

4) Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formulazione delle offerta di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita.

5) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali; nel caso che gli vengano segnalate difficoltà nei rapporti con la Banca – aderente al protocollo d'intesa - per la erogazione del mutuo e per la gestione dei depositi, assumerà informazioni presso l'Istituto e segnalerà al Giudice eventuali violazioni dell'intesa stessa.

E – *GESTIONE SOMME E RENDIMENTO DEL CONTO*

1) La gestione delle somme comunque incassate dal custode avverrà con le modalità specificate al punto 8.2.) dell'allegato A).

2) Il custode provvederà a rendere il conto ex artt. 560, I comma e 593 c.p.c.. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.

Pescara _____

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE