



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis cod. proc. civ. e contestuale nomina di custode

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Serena Berruti ,

sciogliendo la riserva che precede,

letta l'istanza di vendita;

esaminata la documentazione ipo-catastale;

vista la relazione dell'esperto;

ritenuto, pertanto, di dover disporre la vendita del bene (delegando le relative operazioni) e valutare la sussistenza dei presupposti per disporre la liberazione del bene;

letti gli artt. 559, 560 e 591 *bis* cod. proc. civ. e seguenti;

NOMINA

custode avv. Gerardo De Tata, il cui recapito ed indirizzo saranno inseriti nel corpo dell'avviso di vendita, che dovrà contenere anche il riferimento ai giorni (non più di due a settimana esclusi i festivi) e alla fascia oraria (da concordare con gli esecutati occupanti gli immobili pignorati) in cui, con la sua assistenza, gli eventuali interessati potranno prendere visione dei beni posti in vendita.

INVITA

il custode

- a fare nel minor tempo possibile un primo accesso agli immobili pignorati relazionando al giudice dell'esecuzione cui dovrà chiedere ogni autorizzazione per gli atti che riguardino la migliore gestione degli immobili pignorati;
- a depositare telematicamente ogni sei mesi il conto della gestione con i documenti giustificativi e a depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. acceso presso istituto di credito da lui stesso individuato (salva ogni successiva determinazione dell'Ufficio), disponendo altresì che il custode riferisca ogni 180 giorni in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni oggetto di vendita forzata;



- a segnalare eventuali inadempienze e comportamenti non collaborativi da parte degli esecutati o degli occupanti gli immobili soggetti a custodia, di comunicare a questo G.E. se gli stessi hanno chiesto l'autorizzazione ad abitare gli immobili pignorati, se l'hanno ottenuta e se hanno posto in essere comportamenti ostativi al rilascio della detta autorizzazione, anche al fine di consentire l'emissione di conseguenti provvedimenti di liberazione;

ad attenersi alle direttive in calce indicate nello svolgimento dell'incarico.

Terminate le attività demandate, il Custode presenterà al giudice la nota spese indicando il tempo della custodia il valore degli immobili di cui è stata autorizzata la vendita (stimato o realizzato a seconda dei casi) nonché i criteri assunti per la proposta liquidazione.

Dispone che il creditore precedente corrisponda al custode, entro 15 gg. dalla comunicazione della nomina, acconto di € 500,00.

DELEGA

al professionista avv. Gerardo De Tata

- **Il compimento delle operazioni di vendita** dei beni identificati come da relazione di stima in atti.

A tal fine il professionista delegato provvederà:

- 1) sulla scorta della documentazione in atti, al controllo degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 cod. proc. civ. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al creditore precedente eventuali notifiche *ex art. 498 cod. proc. civ.* a creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione;
- 2) al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostantive alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
- 3) al controllo della titolarità in capo al debitore del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) oggetto di apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore al ventennio che precede il pignoramento - sulla base della documentazione ipo-catastale e della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 cod. proc. civ.), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 codice civile. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa , in virtù di atto opponibile ai creditori, o la documentazione risulti inidonea o si riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, il professionista provvederà ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio;



- 4) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, cod. proc. civ., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, cod. proc. civ., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, con la precisazione che il giusto prezzo non è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea (sul punto Cass. 9908/1998) e si forma a seguito di una vendita trasparente (sul punto Cass. 18451/2015) basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.
- 5) a redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Tale avviso dovrà contenere:
- la compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti (specificando se la vendita viene effettuata in uno o più lotti) e la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 - l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato D.P.R. e 40 della citata legge n. 47 del 1985 (richiedibili a chiarimenti od integrazione, anche allo stesso esperto già nominato); nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47/85 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma D.P.R. n. 380/01 e 40, sesto comma, della medesima legge 47/85;
 - l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 cod. proc. civ., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., del nome e del recapito del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite nel luogo e dal soggetto indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità e/o dal custode e che quest'ultimo provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti;
 - l'indicazione del prezzo base di asta e dell'ammontare della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base di asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari a superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta, nel caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'articolo 572 c.p.c.;
 - la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal



cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità.

- il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.
 - l'indicazione di un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 codice di rito;
 - il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571;
 - il luogo dove si procede all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che dovrà avvenire il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 - l'indicazione della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) da versare con assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Benevento- procedura esecutiva n." seguito da numero ed anno della procedura e della necessità di effettuare un deposito in conto spese per la futura vendita (di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto) sempre con assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Benevento- procedura esecutiva n." seguito da numero ed anno della procedura ;
 - l'indicazione che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a centoventi giorni, con la specificazione che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita: nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
 - l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta);
 - la specificazione che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e che tale dichiarazione, resa per iscritto, dovrà essere allegata dal professionista alla bozza del decreto di trasferimento;
- 6) a pubblicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte (avendo cura di depositarne copia in Cancelleria per i successivi adempimenti di cui all'art. 490 c.p.c.):



- nel sito internet www.asteannunci.it assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima;
- ove vi sia specifica richiesta del creditore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (depositando agli atti della procedura solo la fotocopia della avvenuta inserzione);
- mediante pubblicazione dell'avviso a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste (es.: casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it);
- mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento. Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE;

Il presente avviso dovrà inoltre essere pubblicato, sempre a cura della suddetta società: sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, ed una missiva contenente l'avviso di vendita,, attraverso il servizio Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

- 7) a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572, come novellato per effetto del d.l. 83/2015, e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;
- 8) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
- 9) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. codice di rito;
- 10) a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e 572 c.p.c.;
- 11) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ.;
- 12) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 cod. proc. civ., il versamento del



saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasferimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il Conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;

- 13) a versare tutte le somme acquisite alla procedura su un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto di credito scelto dal professionista delegato (salva ogni successiva determinazione dell'ufficio), allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto;
- 14) a proseguire nelle operazioni di vendita secondo le disposizioni di cui all'art.591 comma 1 e 2 cod. proc. civ., nel caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria. Il professionista delegato, però, all'esito del terzo tentativo di vendita rimasto infruttuoso, dovrà effettuare una comparazione tra il valore indicato dal CTU nella perizia agli atti e il valore medio di mercato, al fine di determinare se il prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti posti in vendita (a fronte delle riduzioni effettuate ai sensi dell'art.591 cod. proc. civ.) sia pari o inferiore anche alla metà del valore medio di mercato utilizzando per la ricerca del valore medio di mercato i dati delle quotazioni immobiliari e dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i valori indicati dalle Agenzie Immobiliari locali per immobili simili ubicati nelle stesse località ed inserire nei fascicoli la relativa documentazione reperita. All'esito di detta verifica, provvederà a restituire il fascicolo al GE allegando relazione in cui, previa descrizione del bene, indichi l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare, per le vendite successive, il ribasso e la quantificazione.
- 15) a trasmettere, all'esito delle operazioni di vendita, una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti e dalle informazioni che abbia assunto dal custode (in particolare riguardo all'esistenza di eventuali titoli opponibili alla procedura), curando, all'atto di aggiudicazione o di assegnazione, di chiedere all'aggiudicatario o assegnatario se intenda procedere di persona all'esecuzione dell'eventuale provvedimento di liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati, ove non ancora eseguito, o, se invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.



Le attività successive alla vendita

- 1) Il professionista delegato, aggiudicato il bene ed effettuato il versamento del prezzo, previo aggiornamento delle visure in atti (al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento), provvederà a predisporre bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. A tal fine, il professionista delegato provvederà :
 - ad allegare il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista provvederà a richiedere ovvero ad effettuare. Nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo processuale.
 - ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi 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, prevedendo nell'avviso di vendita che le relative spese cederanno a carico dell'aggiudicatario;
 - ad allegare l'attestazione di qualificazione energetica, se acquisita dall'esperto stimatore nel corso della procedura;
 - ad eseguire, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.
- 2) Il professionista delegato provvederà inoltre a formare il progetto di distribuzione. All'uopo :
 - fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute, consegnando ai creditori, contestualmente, un modulo per consentire di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi (il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato);
 - invierà a questo Giudice, per la successiva liquidazione, nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a



carico dell'aggiudicatario (inerenti al verbale di aggiudicazione ed al decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591 *bis*) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione ;

- inviterà i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
 - inviterà i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
 - acquisirà dalla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
 - disporrà, qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, la restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;
 - provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art.596 da parte del giudice dell'esecuzione, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai debitori (*autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata a/r*) ed al pagamento, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore, trasmettendo a questo giudice le ricevute bancarie attestanti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonché la comunicazione di estinzione dei conti correnti accessi. Nel caso, invece, il professionista, essendosi alcuni creditori resi irreperibili o non avendo provveduto alle comunicazioni di cui sopra, sia nell'impossibilità di pagare tutte le somme così come attribuite, provvederà a darne tempestiva comunicazione a questo giudice, depositando contestualmente i titoli e la conseguente documentazione, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti.
- 5) Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, il professionista, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 codice procedura civile.

DETERMINA



in euro 1.500,00 il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte del creditore precedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità supplementare, che sono a carico del precedente ex art. 95 c.p.c.; si precisa altresì che il pagamento della somma è disposto a titolo di fondo spese e non di compenso e quindi non è dovuta fattura né sono da imputarsi IVA e CP. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarerà la improseguibilità della esecuzione.

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato rimetta gli atti a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta senza indugio il fascicolo al GE, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

che in ogni caso qualora siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi nelle quali il bene debba essere posto in vendita ad un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al giudice dell'esecuzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

- ✓ il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale



dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- ✓ il lotto o i lotti per cui è presentata l'offerta;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri di cui all'articolo 572 c.p.c.;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- ✓ il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura per un importo pari (o superiore, a scelta dell'offerente) al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura per un importo non superiore al 20%, indicato nell'avviso di vendita, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, alle condizioni già indicate nella presente ordinanza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Istruzioni al Custode

Provveda il custode nominato:

a partecipare a tutte le udienze;

a fare nel minor tempo possibile, unitamente al CTU, un primo accesso agli immobili pignorati relazionando al giudice dell'esecuzione cui dovrà chiedere ogni autorizzazione per gli atti che riguardino la migliore gestione degli immobili pignorati;

a depositare telematicamente ogni sei mesi il conto della gestione con i documenti giustificativi e a depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. acceso presso istituto di credito da lui stesso individuato (salva ogni successiva determinazione dell'Ufficio), disponendo altresì che il custode riferisca ogni 180 giorni in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni oggetto di vendita forzata ed in ordine allo stato di conservazione dell'immobile. In particolare in esito alla terza vendita infruttuosa, unitamente al delegato, riferirà in merito allo stato di occupazione, ai motivi che hanno presumibilmente ostacolato la vendita e alle eventuali manifestazioni di interesse da parte di possibili acquirenti ;

a segnalare eventuali inadempienze e comportamenti non collaborativi da parte degli esecutati o degli occupanti gli immobili soggetti a custodia, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di revoca dell'autorizzazione ad abitare gli stessi e dei conseguenti provvedimenti di liberazione;

ad attenersi alle seguenti direttive:

se l'immobile risulta occupato da terzi che non siano familiari conviventi a carico del debitore chiederà in base a quel titolo occupano l'immobile; se il titolo di possesso è opponibile alla procedura (contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento) farà presente agli occupanti che il canone dovrà essere corrisposto in favore della procedura, previa verifica in merito alla congruità del canone; se non vi è titolo opponibile alla procedura e se gli occupanti non richiedano la stipula di un contratto di locazione condizionato risolutivamente all'aggiudicazione dell'immobile con la procedura, previa determinazione, con l'ausilio dello stimatore già nominato, di congruo canone, riferirà al Ge per l'adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato.

Qualora sia stato adottato dal GE il provvedimento di liberazione ex art 560 cpc, il custode dovrà provvedere all'attuazione dello stesso secondo le modalità di seguito indicate:

-In ogni caso, deve conseguire la disponibilità del cespite entro il termine di **120** giorni dall'emanazione dell'ordine ex art 560 cpc da parte del giudice o nel minore termine di **30** giorni qualora la liberazione consegua alla aggiudicazione di esso;

-Il Custode Giudiziario dovrà recarsi nei 30 giorni successivi all'adozione dell'ordine sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso), la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni rese gli e redigendo apposito verbale; qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario dovrà provvedere ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi (con l'ausilio di un fabbro);



qualora l'immobile sia occupato dal debitore, il Custode Giudiziario dovrà effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine suindicato: in particolare, individuando l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione in presenza di comportamenti non collaborativi da parte degli occupanti; qualora non rinvenga alcuno nell'immobile, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.) e concorderà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 30 giorni dalla richiesta. In quest'ultimo caso il Custode dovrà notificare l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;

il Custode dovrà segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e di un medico legale della struttura pubblica presente sul territorio, (concordando in quest'ultimo caso con la stessa la data dell'accesso), ponendo le relative spese a carico della procedura;

Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il Custode Giudiziario dovrà provvedere a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva o fotografica) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato), in cui il detto termine potrà essere opportunamente ridotto; dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dovrà dare atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale. In caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode *a)* al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex art. 492, comma 2, c.p.c.* o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure *b)* al terzo nelle forme ordinarie *ex artt. 137 ss. c.p.c.*. Una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, lo stesso dovrà incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché proceda – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di



beneficienza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provvederà alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, lo stesso dovrà procedere a smaltimento o distruzione).

Benevento, 30/12/2016

Il G.E.

Serena Berruti

