

N. _____ R.G.E. Imm.



TRIBUNALE DI FERRARA
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Oggi _____ davanti al Giudice dell'esecuzione dott. Stefano Giusberti sono comparsi:
per il creditore procedente l'avv. _____

per i creditori intervenuti l'avv. _____

per parte debitrice l'avv. _____

nonché il custode giudiziario e l'esperto. Sono altresì presenti _____

Il creditore procedente e / o i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo chiede / chiedono la vendita del bene pignorato.

Il creditore _____ chiede l'applicazione delle condizioni previste dall'art. 41 T.U.L.B. quanto al lotto n. _____

Il custode giudiziario dà atto che l'immobile di cui al lotto _____ è occupato dal debitore esecutato, come meglio specificato nella relazione depositata prima dell'odierna udienza e conoscibile dalle parti. _____

Il Giudice dell'esecuzione,

visti gli atti; ritenuto di non ravvisare, sulla base degli atti del processo e sentiti i creditori, l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti e di disporre pertanto la vendita del compendio immobiliare di seguito indicato, con delega delle operazioni ad un professionista ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apparendo sussistenti i presupposti previsti dall'art. 569, co. 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto; considerato che ai sensi dell'art. 568, co. 1, c.p.c. la determinazione del valore dell'immobile, agli effetti dell'espropriazione, rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia ed informata possibile, garantita dalla pubblicità, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. al riguardo Cass. 6 ottobre 1998, n. 9908, e Cass. 31 marzo 2008, n. 8304); ritenuto che il prezzo base del compendio immobiliare stabilito dall'esperto nella sua relazione appaia determinato sulla scorta di indagini adeguate e corrette e all'esito di un percorso motivazionale esente da vizi logici; ritenuto che non appaia funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento del prezzo in dodici mesi e ravvisata, nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato, l'opportunità di contenere il termine per il versamento del saldo prezzo in giorni centoventi; ritenuto opportuno, anche in assenza di specifiche richieste del creditore precedente e dei creditori intervenuti, disporre che si adottino le forme di pubblicità di seguito indicate; visti gli artt. 569, co. 3, 591 *bis* e 570 e ss. c.p.c.,

dispone

la vendita del compendio immobiliare pignorato compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti della procedura;

delega

per le operazioni di vendita ed in particolare per il compimento degli atti previsti dall'art. 591 *bis*, co. 3, n. 2), 3), 5), 6), 7), 9) e 10) c.p.c. il professionista già nominato custode giudiziario;

determina

in euro 1.500,00 la somma che il creditore precedente dovrà corrispondere al professionista delegato a titolo di fondo spese entro trenta giorni da oggi, con la precisazione che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del creditore precedente e che in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine indicato, il professionista delegato informerà il Giudice, che dichiarerà l'estinzione dell'esecuzione;

dispone

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga rimesso al Giudice, affinché decida sul prosieguo;

fissa

innanzi al professionista delegato per il giorno _____ alle ore _____ la vendita senza incanto del compendio immobiliare e più precisamente:

1) del lotto n. 1, costituito da _____ sito in _____

_____ e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti, al prezzo base di euro _____ con offerta minima di euro _____, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

2) del lotto n. 2, costituito da _____ sito in _____

_____ e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti, al prezzo base di euro _____ con offerta minima di euro _____, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

3) del lotto n. 3, costituito da _____ sito in _____

_____ e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti, al prezzo base di euro _____ con offerta minima di euro _____, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

4) del lotto n. 4, costituito da _____ sito in _____

e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti, al prezzo base di euro _____ con offerta minima di euro _____, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

5) del lotto n. 5, costituito da _____ sito in _____

_____ e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti, al prezzo base di euro _____ con offerta minima di euro _____, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

determina

il rilancio minimo negli importi seguenti: euro 500,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 50.000,00; euro 1.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 100.000,00; euro 2.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 200.000,00; euro 5.000,00, qualora il prezzo base sia superiore ad euro 200.000,00;

dispone

che il professionista delegato verifichi nuovamente la corrispondenza fra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti della procedura, nonché l'adempimento degli incombenenti previsti dall'art. 498 c.p.c.; che il professionista delegato dia avviso ai creditori e al debitore della data e dell'ora di ciascuna vendita almeno 45 giorni prima; che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato; che l'esame delle offerte venga compiuto nell'aula "G", posta al piano terra del Tribunale di Ferrara, via Borgo dei Leoni n. 62; che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti; che immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano restituiti a coloro che non si siano resi aggiudicatari; che la cauzione sia versata sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva; che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento; che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al Giudice; che in mancanza di un provvedimento di sospensione, il delegato proceda all'esperimento di vendita; che qualora la vendita fissata vada deserta, il delegato fissi una nuova vendita in una delle date indicate dal Giudice nel calendario messo a disposizione dei professionisti delegati e reperibile in cancelleria, ribassando il prezzo base fino al 25% e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del Giudice; che il professionista delegato depositi tempestivamente per via telematica gli atti posti in essere e relativi alla delega conferitagli e formi un fascicolo cartaceo, nel quale inserirà tutti gli atti compiuti in forza della delega;

dispone

che nel caso in cui siano stati effettuati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita al quarto tentativo ad un prezzo inferiore ad euro 15.000,00 e nel caso in cui l'immobile, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita ad un prezzo inferiore ad euro 15.000,00, il professionista delegato non fissi ulteriori tentativi di vendita e rimetta gli atti al Giudice dell'esecuzione, affinché quest'ultimo valuti la sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura esecutiva per "infruttuosità dell'espropriazione forzata" ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., allegando una relazione nella quale indicherà il numero degli esperimenti di vendita effettuati, il prezzo base e l'offerta minima dell'ultimo esperimento di vendita e dell'eventuale successivo esperimento, l'eventuale presenza di interessati all'acquisto, l'ubicazione, la natura e le condizioni dell'immobile, nonché ogni ulteriore circostanza idonea a consentire al Giudice la valutazione prevista dal menzionato art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.;

dispone

che almeno quindici giorni prima di ogni vendita, il professionista delegato e custode rediga e depositi una relazione al Giudice, nella quale porrà in evidenza: la descrizione del bene, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale, la presenza o meno di interessati all'acquisto, l'effettuazione di visite all'immobile ed ogni altro elemento utile al fine di consentire al Giudice di valutare quali siano le possibilità di collocazione dell'immobile sul mercato e di formulare eventuali indicazioni in ordine al ribasso e alla sua quantificazione, nonché lo stato del bene, ossia se esso sia occupato o meno, la data di emissione dell'ordine di liberazione o le ragioni della mancata emissione del provvedimento, la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto, la data di notifica del preavviso di soggio, gli esiti dell'accesso dell'ausiliario UNEP, gli eventuali rinvii dello soggio e i loro motivi, le eventuali problematiche dello soggio e le iniziative assunte sia presso l'UNEP, che presso i Servizi Sociali ed il Comune;

fissa

le seguenti modalità, da riportare nell'avviso di vendita, in ordine alla presentazione delle offerte e delle cauzioni, alla deliberazione sull'offerta, alla gara fra gli offerenti nonché al pagamento del prezzo e degli oneri fiscali:

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita;

- il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere: 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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; 2) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base ridotto fino ad 1/4, essendo quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto; 6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze; 7) la sottoscrizione dell'offerente;
- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la cancelleria *ex art. 174 disp. att. c.p.c.*;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (quali ad esempio posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior valore; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("Proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- in caso di mancata presentazione dell'offerente all'udienza fissata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad 1/4, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- in caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- in assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno 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;
- il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato; se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi;
- qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, salvo che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi nei limiti del

valore di aggiudicazione, secondo quanto stabilito dalla norma da ultimo menzionata, sempre che il contratto non sia stato risolto, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di versamento del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e senza ulteriori autorizzazioni giudiziali, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, come indicati nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15%, destinato al pagamento delle spese, oltre alle imposte, sul conto corrente intestato alla procedura; in tal caso, il professionista delegato, prima della scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo ed in tempo utile per consentirgli di predisporre i pagamenti, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare direttamente al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare sul conto della procedura; qualora lo stesso professionista accerti che l'importo delle spese della procedura (comprehensive dei compensi degli ausiliari, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami) supera la suddetta percentuale del 15%, ne darà tempestiva comunicazione al Giudice dell'esecuzione, indicando il presumibile ammontare delle spese e la somma che, detratte tali spese, potrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; il Giudice disporrà quindi il pagamento diretto di tale somma al creditore fondiario e il professionista delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare alla procedura;

- l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura;
- 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; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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

nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e stima dei beni;

- i beni immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura; le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione da parte del Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita;
- se il bene aggiudicato è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge;

dispone,

quanto alle forme di pubblicità, che l'avviso di vendita sia reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

A) un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance s.r.l., via San Donà n. 28/b, int. 1, Venezia – Mestre (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email info.ferrara@edicomsrl.it), sui quotidiani “Il Resto del Carlino” e “La Nuova Ferrara” edizioni domenicali; l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara www.tribunale.ferrara.it, sul sito internet www.asteannunci.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco *ex artt.* 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco *ex artt.* 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006; fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale” e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la *App per smart phone Gps Aste* (prezzo: euro 220,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 350,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 - trafiletto base 500 caratteri; il prezzo sarà calcolato sulla base del valore di stima del lotto o, in caso di più lotti, sulla base di un unico annuncio e della somma dei valori di stima dei singoli lotti);

B) un estratto dell'ordinanza sarà pubblicato, nel caso in cui il valore di stima del lotto sia uguale o superiore ad euro 35.000,00, oltre che secondo quanto previsto *sub* lettera A), sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est", nonché tramite il servizio di "Postal Target", che invierà missive ai residenti nei pressi dell'immobile e sarà altresì diffuso, a rotazione, attraverso la pubblicazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste della Edicom Finance s.r.l., quali case.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeca.it, e-bay annunci e secondamano.it (prezzo: euro 375,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 475,00 per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 - trafiletto base 500 caratteri);

C) l'avviso di vendita, oltre alla pubblicità prevista dalle lettere A) e B), in casi particolari segnalati dal professionista delegato e previo provvedimento del Giudice dell'esecuzione, sarà trasmesso su Canale Aste 810 - Web TV e pubblicato sul sito internet www.canaleaste.it; verrà effettuato altresì un video relativo all'immobile, a cura della Edicom Finance s.r.l., che sarà pubblicato sui siti indicati alla precedente lettera B) (prezzo: euro 470,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore a euro 50.000,00; euro 580,00 per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00);

D) per i beni di interesse commerciale o turistico, oltre alle forme di pubblicità di cui alle precedenti lettere A), B) e C), un estratto dell'ordinanza di vendita sarà pubblicato gratuitamente anche sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia";

dispone

che il testo dell'inserzione sui giornali e sui siti internet sia redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e che contenga, in particolare, i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del custode e delegato alla vendita, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.), ubicazione, principali caratteristiche e consistenza dell'immobile (superficie, vani, piano, presenza di ascensore, stato di conservazione, ecc.), eventuali pertinenze ed accessori (balcone, cantina, posto auto, giardino, ecc.), condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici, sito internet su cui rinvenire la relazione dell'esperto; saranno invece omessi il nome del debitore, il numero civico della via o della piazza in cui è posto l'immobile, i dati catastali ed i confini del bene;

delega

lo stesso professionista agli adempimenti successivi all'aggiudicazione, stabilendo che egli si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di contrarre un mutuo;
- il professionista comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo di lettera raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo il delegato aggiornerà le visure in atti, per accertare se sussistano eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento e verificherà altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto ed in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il professionista provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
- entro sette giorni dal pagamento, il delegato, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al cancelliere, affinché sia sottoposta alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ed in corso di validità;
- a seguito della sottoscrizione del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il professionista ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- nelle more il delegato avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami;

- il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

delega

il medesimo professionista per la formazione del progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e dispone che egli si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del compendio immobiliare, facendone espressa menzione nel verbale, comunicherà alle parti presenti la data dell'udienza che si terrà davanti al Giudice dell'esecuzione per l'esame del progetto di distribuzione, compresa in una delle date indicate nel calendario messo a disposizione dei professionisti delegati e reperibile in cancelleria; della data dell'udienza il delegato darà avviso anche alle parti non comparse all'udienza di aggiudicazione;
- contestualmente, il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro 60 giorni dall'udienza fissata; consegnerà altresì modulo per consentire ai creditori 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;
- il delegato inviterà inoltre 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 altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3, c.c., a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il denaro ricavato dalla vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
- il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo invierà, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai

creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;

- cinque giorni prima dell'udienza, il professionista delegato trasmetterà per via telematica al Giudice dell'esecuzione il progetto di distribuzione con i documenti allegati, fra i quali le dichiarazioni dei creditori in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate, con l'indicazione delle somme spettanti a ciascuno, sulla base del progetto di distribuzione predisposto;
- qualora il creditore fondiario abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;
- qualora il creditore precedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il professionista delegato, prima della predisposizione del piano di riparto, verificherà presso la cancelleria l'ammontare delle spese prenotate a debito e ne prevederà il pagamento a favore dello Stato nel piano di riparto, con prelazione ai sensi dell'art. 2770 c.c. (art. 135, co. 2, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115);
- le somme non riscosse nei sei mesi successivi all'approvazione del piano di riparto saranno depositate, a cura del professionista delegato, su un libretto di deposito a nome del creditore, che sarà depositato in cancelleria; il delegato comunicherà ai creditori assegnatari delle somme in questione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avvenuto deposito degli importi loro spettanti secondo tali modalità; decorsi cinque anni, le somme saranno devolute al Fondo Unico di Giustizia;
- il professionista delegato provvederà infine a depositare per via telematica scansione delle ricevute dei pagamenti eseguiti sulla base del piano di riparto dichiarato esecutivo dal Giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione

dispone altresì il rilascio del bene immobile pignorato al custode giudiziario, come da separato motivato provvedimento.

oppure

dispone altresì il rilascio del bene immobile pignorato al custode giudiziario, invitando quest'ultimo a predisporre bozza del provvedimento, che sarà sottoscritto dal Giudice.

Il Giudice dell'esecuzione
(*dott. Stefano Giusberti*)