



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Pistoia Sezione Esecuzioni Immobiliari di Pistoia

Numero 310 /2011

Creditore procedente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Debitore esecutato: \*\*\*\*\*

Il Giudice dell'esecuzione,  
letti gli atti del procedimento esecutivo in epigrafe indicato;  
vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;  
-ritenuto di non ravvisare, allo stato, sulla base degli atti del processo, sentiti i creditori, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita, a tutela degli interessi delle parti;  
-ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, III co, ultimo periodo c.p.c., per disporre la vendita con incanto;  
-ritenuta altresì non funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento in mesi dodici e ravvisata nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato l'opportunità di contenere il termine per il deposito del saldo prezzo in giorni centoventi;  
-ritenuto opportuno, anche in assenza di specifiche richieste del creditore procedente e degli intervenuti, mantenere invariata la pubblicità sui quotidiani di seguito disposta;  
visto l'articolo citato;

#### NOMINA

**quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione dell'esecutato, l'Is.Ve.G. con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055 2340830, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite)**

#### CONFERISCE

**al custode i seguenti compiti:**

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;



- **provvedere a dare esecuzione, ove sia emesso, all'ordine di rilascio del bene provvedendo secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c., come modificato dalla l. 119\16; informando costantemente il delegato dello stato del bene e degli eventuali mutamenti; Il tutto come meglio e più ampiamente precisato nel vademecum di istruzioni predisposto dal giudice e consegnato al custode, valido per tutti gli incarichi e disponibile in visione per le parti presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale e reperibile sul sito internet del Tribunale di Pistoia.**

#### **AUTORIZZA**

l'accesso all'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica designando a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile <sup>1</sup>.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito del compimento di tutte le attività di custodia. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute e da sostenere da parte del custode nell'esecuzione dell'incarico.  
applicato l'art. 591 bis cpc

#### **DELEGA**

Per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 c.p.c. l'avv...Michele Capecci al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato.

La delega ha **durata di anni tre**, nel qual tempo il professionista dovrà tenere **quattro vendite** seguendo le disposizioni sotto indicate; il mancato rispetto dei termini e delle direttive è causa di revoca dell'incarico ai sensi dell'art. 591-bis ult. co. c.p.c., salva la prova di causa non imputabile;

#### **DETERMINA**

in **€ 2.400,00** il fondo spese che il creditore procedente dovrà versare per garantire il pagamento delle presumibili spese di pubblicità relativi ai quattro tentativi di vendita delegati, pagamento che sarà effettuato di volta in volta a cura del delegato, unico autorizzato ad operare sul conto corrente dallo stesso aperto, salva la fatturazione a carico del creditore che ha effettuato il deposito;

in **€ 600,00 oltre accessori di legge** l'ammontare della somma che il creditore procedente, ai sensi del D.M. 913/99, dovrà anticipare al professionista delegato; entrambi gli importi dovranno essere versati entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza al delegato. A tal fine il professionista emetterà immediatamente fattura al creditore procedente, i cui dati saranno tempestivamente forniti al medesimo delegato; **il professionista, laddove non riceva l'acconto richiesto, invierà anche a mezzo e-mail sollecito di pagamento e richiederà ai legali dei creditori intervenuti se intendano surrogarsi al creditore procedente, assegnando loro il termine di giorni 30 per il pagamento; in caso negativo il delegato informerà immediatamente il G.E. che dichiarerà estinta la procedura senza ulteriori avvisi.**

#### **ASSEGNA**

al creditore pignorante ovvero al creditore intervenuto surrogatosi al procedente termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la notifica ai creditori iscritti e non intervenuti (art. 569, ult. comma, c.p.c.);

#### **DISPONE**

che il professionista delegato provveda all'espletamento delle attività di seguito indicate

<sup>1</sup> Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base:

- avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo;
- se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate tramite posta ordinaria;
- all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode



*operazioni preliminari*

**1-** acquisire, immediatamente e non oltre 15 giorni dalla comunicazione della delega, copia del fascicolo relativo all'esecuzione delegata: il delegato dovrà fotocopiare tutti gli atti del fascicolo nei locali del Tribunale, potrà acquisire in originale solo l'elaborato peritale, purché ne esista una doppia copia, e la documentazione ipocatastale e dovrà provvedere a comunicare l'avvenuta delega alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., inviando anche la perizia di stima corredata di foto e planimetrie, perché provveda ad inserire il bene nella "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste";

**2-** effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568, e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura, 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 c.c. Operato tale controllo, ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, il delegato dovrà informare questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti e così pure nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa da parte del creditore procedente o surrogato al procedente la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498;

**3-** ricevere dal creditore procedente o dal creditore intervenuto surrogatosi al procedente la copia della notifica dell'ordinanza ex art. 569 ult. co. c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti nel termine sopra indicato segnalando al giudice l'eventuale omissione;

**4-** determinare il valore dell'immobile sulla base della relazione dell'esperto di cui sopra, e di ogni altro utile elemento di valutazione che possa desumersi dagli atti in suo possesso, salva diversa indicazione del GE contenuta nel verbale di I udienza, individuando l'aumento minimo del rilancio in misura non inferiore al 3% su una base d'asta fino a 200.000,00 euro (arrotondato per difetto), e non inferiore al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro (arrotondato per difetto); ai fini della determinazione del valore lo stato dell'immobile dovrà essere verificato prima di ogni vendita anche tenendo conto di eventuali liberazioni spontanee o a seguito di esecuzione per rilascio e a tal fine il delegato dovrà chiedere al custode notizia sul punto prima di predisporre un nuovo avviso di vendita.

**5- inviare tempestivamente tutti gli atti inerenti la delega tramite PCT; formare altresì un fascicolo cartaceo della delega contenente tutti gli atti compiuti** (avviso di vendita, eventuali notifiche dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti, pubblicità, verbali di vendita o di aggiudicazione, decreto di trasferimento, precisazione dei crediti, progetto di distribuzione e ogni altro atto compiuto) da depositare obbligatoriamente presso la cancelleria del Tribunale al momento del deposito del rendiconto e della proposta di notula;

*predisposizione avviso di vendita*

**6-** prima di redigere l'avviso di vendita, laddove l'esecutato sia soggetto IVA, e per la cessione possa esercitarsi l'opzione per la sottoposizione ad IVA prevista dall'art. 10 I co. Nn. 8-bis e 8-ter DPR n. 633/1972, il delegato dovrà: a) inviare all'esecutato una raccomandata a/r o pec con l'invito, laddove lo ritenga, ad esercitare l'opzione IVA b) allegare modello per esercitare le suddette opzioni, da allegarsi al decreto di trasferimento; c) invitare l'esecutato ad allegare alla dichiarazione di opzione fotocopia del documento di identità in corso di validità; d) indicare un termine per far pervenire la o le dichiarazioni di opzione; e) avvisare che in mancanza le opzioni si riterranno non effettuate. Dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita specificando se la medesima è soggetta a IVA.

**7-** redazione accurata dell'avviso di vendita senza incanto avente il contenuto di cui all'art. 569 comma terzo periodi 1° e 2°, e 571 c.p.c.,

Nell'avviso di vendita dovranno essere indicati in particolare:



a) Sia per la prima che per le vendite successive, un termine **non inferiore a novanta giorni** per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto; **detto termine decorrerà dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito Internet con le modalità sotto indicate e scadrà alle ore 12,00 del giorno, non festivo, antecedente a quello di vendita**; resta ferma la possibilità di assegnare un termine più ampio provvedendo alla pubblicazione con maggiore anticipo rispetto alla vendita;

b) la data della udienza di vendita, da individuare **NECESSARIAMENTE** nel giorno successivo a quello di scadenza per la presentazione delle offerte;

c) il prezzo base e l'offerta minima, la quale dovrà essere pari al prezzo base della vendita ridotto di  $\frac{1}{4}$ ;

d) l'ammontare della cauzione (**da versarsi in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e non del prezzo base**);

e) l'indicazione che la custodia giudiziaria del compendio è affidata all'ISVEG s.r.l. contattabile per le visite tramite sito web ([www.isveg.it](http://www.isveg.it));

f) l'indicazione che l'offerta è irrevocabile e dovrà contenere:

-il cognome e nome, luogo 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 presentarsi all'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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

-l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a  $\frac{1}{4}$  (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

-se l'offerente è interessato all'acquisto di più beni simili (es. posti auto) posti in vendita contemporaneamente, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo (dovrà allegare una sola cauzione). In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;

- l'indicazione se intende avvalersi, in caso aggiudicazione definitiva, della procedura del mutuo per l'acquisto dell'immobile

g) l'indicazione che all'offerta deve essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente;

h) la circostanza che l'offerente, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare se intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa; dovrà inoltre dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

i) l'indicazione che il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di giorni 120; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;



j) l'indicazione che in caso di mancata presentazione all'udienza fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente assente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire nel termine di giorni 120. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta (art. 569 c.p.c.); se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo. L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.

k) la specificazione che, ove il creditore procedente o un creditore intervenuto agisca in forza di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara;

l) l'interiore indicazione che, laddove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, dando attestazione del versamento al delegato, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **per capitale, accessori e spese ex art.2855 c.c.**, versando il restante 20%, oltre all'importo per le spese, al professionista delegato; in caso di più fondiari prevale colui che per primo ha iscritto ipoteca e solo a questo creditore può essere pagato l'80 % del saldo prezzo; nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario **depositi una nota di precisazione del credito** recante indicazione espressa: della data d'inizio delle amorosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; **a tal fine delegato provvederà a : 1) verificare la data d'iscrizione della ipoteca e la natura di mutuo fondiario del credito azionato; 2) verificare la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; 3) quantificare, in via approssimata, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del delegato medesimo) e prontamente richiedere al giudice una riduzione della somma da versare al creditore fondiario nel caso in cui tali spese dovessero superare il 20% del prezzo ricavato;**

m) l'indicazione che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere effettuate da esso professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui;

n) la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U., se essi siano da considerare liberi o occupati nonché l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e delle notizie di cui agli artt. 46 e ss. del citato D.P.R. e 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni; nel caso di irregolarità tali da determinare nullità di cui all'art. 46, primo comma del citato D.P.R., ovvero di cui all'art. 40, secondo comma della citata legge n. 47 del 1985 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di



cui all'art.46 comma 5 del citato D.P.R. e 40, sesto comma della medesima legge 47 del 1985; inoltre, nel caso in cui sull'immobile oggetto della vendita gravino trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovrà farsene menzione, anche solo generica, nell'avviso e nell'estratto relativo; la classe energetica, se indicata.

**8-alla notificazione solo nel caso di prima vendita** dell'avviso di vendita ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

N.B. In relazione alla notificazione in oggetto e a tutte le altre che i delegati sono chiamati ad effettuare, si dispone, per rendere più agevole il riordino dei documenti nei fascicoli, che il delegato indichi sulla cartolina di ritorno il numero dell'esecuzione e il nome del debitore esecutato;

*pubblicità*

**9-** realizzare la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., da effettuarsi con le modalità che seguono:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, come disposto all'art.490 I comma c.p.c. ed all'art. 161 quater disp. att. c.p.c., in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" **a partire dalla sua piena operatività;**

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, **sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché su almeno due portali immobiliari privati tra quelli specializzati inclusi nel servizio "Rete Aste Real Estate" fornito dalla Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;** tale pubblicità deve necessariamente protrarsi **almeno per i 90 giorni antecedenti alla vendita sicché dovrà essere effettuata non meno di 91 giorni prima della scadenza termine per la presentazione delle offerte di vendita.** Resta ferma per il delegato la facoltà di richiedere la pubblicazione con maggiore anticipo ed anche di assegnare un termine più ampio per la presentazione delle offerte di acquisto.

La società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it);

- su giornali specializzati quali "Panorama Casa", "Ville e Casali". . . **solo qualora la tipologia dell'immobile richieda tale forma di pubblicità e previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni;**

- invio di n.100 missive indirizzate contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

**N.B.** devono intendersi autorizzate eventuali ulteriori forme di pubblicità su iniziativa del creditore procedente o intervenuto a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione;

**N.B.** nell'avviso di vendita dovrà essere specificato che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui;

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 110 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto,** esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, individuata da questa sezione come **soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani, la quale provvederà anche all'invio delle missive.**

Il testo dell'inserzione sul quotidiano, sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della; luogo della vendita; termine e luogo di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista



delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet). **Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.**

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato, potrà essere effettuata tramite:

- posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://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;
- consegna al referente della Società presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- 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;
- ove sia necessario fatturare al creditore procedente e questo sia un istituto di credito, precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente al fine di evitare problematiche relative a eventuali cessioni di credito intervenute nel frattempo;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- 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.

**10-**ad indicare nell'avviso di vendita: a) che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U.; b) se gli Stessi debbano essere considerati liberi o occupati da eventuali conduttori e per quanto tempo; c) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e le notizie di cui agli artt. 46 del citato D.P.R. e 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.; d) in caso di immobili urbanisticamente irregolari (circostanza che non impedisce la vendita forzata), l'avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del citato D.P.R. e 40, sesto comma della medesima legge 47 del 1985, specificando, in tal caso, gli oneri che lo stesso dovrà sostenere per l'operazione, quali risultano in perizia; d) le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, che gravano sull'immobile oggetto di vendita;

**11-** invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità, le amministrazioni dei giornali e dei periodici e dei gerenti i serviti Internet a rimettere le relative fatture (intestate al creditore procedente) allo studio del legale di esso creditore (che dovrà comunicare, al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);



**12-** comunicare, via pec, ai legali del creditore precedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.;

*esperimenti di vendita*

**13-** ricevere le offerte in busta chiusa, su cui saranno apposti ai sensi dell'art. 571 IV co. c.p.c. a cura del ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte;

**14-** ricevere gli importi delle cauzioni di partecipazione all'asta e dei depositi per le spese di vendita, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che dovranno essere versati con distinti assegni circolari non trasferibili intestati al delegato;

**15-** eseguire le operazioni di cui agli artt. 572, 573 e 574 cpc. presso lo studio del professionista in locali idonei, redigendone verbale ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 591bis cpc; dichiarare l'efficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto dalle norme di legge e da questa ordinanza; qualora l'offerta sia l'unica, il giudice aggiudica se è pari al prezzo base; se è inferiore, ma comunque non più di un quarto, il delegato aggiudica, purché non vi siano istanze di assegnazione e non ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; ugualmente, in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione avviene al maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), secondo i criteri già sopra indicati;

**N.B.** qualora il delegato, per procedure o in situazioni particolari, voglia avvalersi dei locali del Tribunale, dovrà avanzarne richiesta al Giudice delle Esecuzioni, che individuerà il locale da porre a disposizione, in tempo utile perché sia possibile l'indicazione del luogo nell'avviso di vendita.

**N.B.** Il delegato dovrà comunicare in cancelleria il bando di vendita e copia dei verbali di vendita da cui si desuma l'esito della stessa in cancelleria ogni trimestre a partire dalla comunicazione della delega.

**16-** nell' ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 e dell'art.163 disp. att. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice;

**17-** ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 574 II comma c.p.c.;

**18-** depositare l'importo della cauzione e del saldo prezzo su un **libretto di deposito bancario o su conto corrente** aperti presso un Istituto bancario a scelta del delegato: la scelta della forma e del luogo del deposito dovrà effettuarsi nel rispetto dei principi di economia e redditività. Il libretto di deposito o il conto corrente dovranno essere intestati al delegato o alla procedura esecutiva;

**19-** depositare la somma relativa alle spese, che dovranno essere versate dall'aggiudicatario definitivo nella misura del 15%, calcolato rispetto al prezzo di aggiudicazione (ovvero del 20%, solo qualora ad essere venduto sia un terreno), su un libretto di deposito bancario intestato al delegato;

**20-** dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

**21-** fissare ex art. 591 c.p.c., nel caso di esito negativo della vendita un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo di un quarto ogni volta per i primi 3 tentativi di vendita successivi a quello a prezzo pieno (arrotondato per eccesso).

Successivamente a tali tentativi di vendita, con esito negativo, dovrà essere formalizzata un'istanza al Giudice dell'Esecuzione su come procedere nella vendita. **In ogni caso il delegato rimetterà gli atti al G.E. nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risultasse inferiore ad € 15.000,00;**





**22-** provvedere analogamente a nuovo tentativo di vendita senza riduzione, nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 I comma c.p.c., non appena questo ufficio gli avrà restituito il fascicolo e nel caso in cui sia stato infruttuosamente esperito il subprocedimento di conversione;

**23-** autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 C.P.C.;

**24-** 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, il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;

**25-** autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507, l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui viene presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Qualora vengano presentate il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le due determinazioni. Qualora invece non vengano presentate, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art.589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

*predisposizione bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione*

**26-** predisporre, subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. Al decreto dovranno essere allegati visure aggiornate nonché 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 sostitutivo che esso professionista provvederà a richiedere, facendo menzione nel decreto della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

**27-** compiere qualora sia necessario ulteriori attività tecniche, al fine di rendere possibile la predisposizione del decreto di trasferimento, ad avvalersi del professionista che ha redatto la perizia, dandone notizia immediatamente al Giudice delle Esecuzioni a cui dovrà essere specificata l'attività da compiere.

**28-** eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque entro 30 giorni (prorogabili solo in caso di comprovate ragioni indipendenti dalla volontà del professionista delegato) 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 a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;

**29-** provvedere, ai sensi dell'art. 164, disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombenza anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. In caso di vendita soggetta ad IVA autorizza espressamente il delegato a procedere in nome e per conto dell'esecutato al versamento diretto dell' I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Dispone, altresì, che il delegato, che si autorizza espressamente al riguardo, provveda ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del reverse charge di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

*predisposizione progetto di distribuzione*



**30-** predisporre, subito dopo avere provveduto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e di pagamento dei relativi oneri, la notula relativa agli onorari e alle spese da porre a carico dell'aggiudicatario, ed a trasmetterla senza indugio al Giudice delle Esecuzioni per la liquidazione, onde consentire la celere restituzione dell'importo eccedente in favore dell'aggiudicatario.

In caso di vendita di lotto unico ovvero dell'ultimo lotto pignorato, il delegato trasmetterà la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della procedura, onde consentire al G.E. di procedere alla liquidazione contestuale.

**31 -** nel caso in cui **non** si debba procedere alla vendita di ulteriori lotti, richiedere ai creditori, pignorante e intervenuti, tramite comunicazione PEC di far pervenire al proprio indirizzo, entro 30 giorni dalla ricezione, le precisazioni dei rispettivi crediti in uno alle note spese; il **delegato richiederà la distinta analitica delle spese vive sostenute, elencate in ordine cronologico e corredate della documentazione giustificativa, compiegata nel medesimo ordine, precisando che la mancata evasione della comunicazione sarà intesa quale rinuncia alla liquidazione delle spese;**

**32 -** entro i successivi 30 giorni, trasmettere al g.e. **le note spese dei soli creditori deputati a ricevere utile collocazione nel progetto di ripartizione ( ex art.95 c.p.c.), corredate della propria attestazione di esatta corrispondenza delle spese vive indicate nelle notule alla documentazione giustificativa compiegata alle stesse.**

**33 -** predisporre e trasmettere al Giudice delle Esecuzioni, entro 30 giorni dalla data liquidazione delle predette notule, il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano: unitamente al progetto va prodotta una copia del libretto di deposito bancario ovvero un estratto del conto corrente da cui emerge la somma in giacenza da distribuire;

N.B. Nella redazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà: a) riconoscere la collocazione di cui agli artt. 2770 e 2777 c.c. solo al primo creditore pignorante e non anche ai creditori che abbiano proceduto a pignoramenti successivi sullo stesso bene, salvo che non abbiano compiuto atti d'impulso della procedura e limitatamente a tali atti; b) riconoscere gli interessi al tasso convenzionale solo se emerge chiaramente l'accordo negoziale sul punto; c) rilevare le prelazioni di ogni altro tipo solo se siano prodotti i documenti a supporto che dovranno essere inoltrati a questo giudice.

*pagamenti e rendiconto*

**34-** provvedere, **dopo** che il g.e, avrà dichiarato **esecutivo** il progetto e **ordinato** i pagamenti, al versamento delle somme attribuite ai singoli creditori mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti ( bonifici....) e all'acquisizione da parte dei creditori delle relative quietanze;

**35-** rimettere, una volta concluse le operazioni di pagamento, il rendiconto delle stesse, l'originale delle quietanze, la copia degli assegni circolari, le ricevute dei bonifici o ogni altro documento da cui emerga il singolo pagamento effettuato, la copia del libretto di deposito ovvero l'estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati ed infine l'attestazione di chiusura del conto o del libretto.

**36-** procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita con o senza incanto, se non per ordine di questo ufficio, ovvero di ritardarne la fissazione, curando il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto di cui al n. 16 che precede. Nel caso in cui apprenda che vi sono serie trattative volte alla composizione transattiva ovvero nel caso in cui i creditori non diano impulso alla procedura, il delegato dovrà informare il giudice immediatamente.

#### **AUTORIZZA**

Il Professionista delegato a ritirare dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio del procedimento esecutivo, soltanto laddove non sia integralmente telematico, al solo scopo di estrarne copia degli atti necessari alla sua attività, fascicolo che dovrà essere restituito alla Cancelleria nei **cinque giorni** successivi; successivamente al conferimento della delega gli eventuali nuovi interventi ed eventuali



rinunce all'esecuzione saranno notificate telematicamente dalla Cancelleria al delegato. La stessa perizia sarà visualizzabile e scaricabile dalla piattaforma PCT.

**DISPONE**

che il delegato inoltri a questo giudice **annualmente** un rendiconto per ciascuna procedura a lui delegata da cui risulti, lo stato della stessa, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, 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.

Pistoia, 16/10/2017

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dr. Filippo Fontani

