



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 04-10-2016 alle ore 11,30 davanti al

Giudice dell'Esecuzione dr. RICCARDO AUDINO, assistito dal Cancelliere

MATTOZZI DAVID

Per la procedura esecutiva n. 307 / 2000 R.G.ES
mm.ri

sono comparsi:

per il creditore procedente

l'Avv. Marino Pacetti

il quale chiede che il giudice disponga che il professionista incaricato della vendita liqui la vendita del bene pignorato con l'individuazione dei costi e i prezzi indicati

Per i crediti intervenuti

nell'ultimo supplemento di CTU del Geom. Nuzzo

l'Avv.

Per il debitore È presente l'av. Stefano Mei in sostituzione dell'av. Corrado Barotti

Nonché il C:T:U.....

Nonché l'Av. Mauro Ferrante quale uscente nominato,

2

L'on. Tg. rappresenta che in data 9/11/2016 è finita l'istanza per la decisione
dell'assegnazione provvisoria del debito, avendo io rigettato dell'istanza di dichiarazione fatta
collocazione del titolo esecutivo. Chiedo, pertanto, l'annullamento della procedura e l'atto
ottenere la incidere della questione sulla procedura esecutiva. In subordine, insiste nella
istanza di rivedere del provvedimento del 9/11/2016 non ancora deciso.

L'Avv. Poretti per la P. 13 precedente, si appone
alla nullità di rinvio facendo presente che
nell'attesa di sospensione il g. 2, si è già
provveduto con ordinanza del 20.4/28.4.16,
Pignatelli -



Il Giudice dell'Esecuzione, preso atto di quanto sopra e

RGE 307/00
CD 09-10-16

rilevato che

- 1) manca in atti la nota di trascrizione;
- 2) mancano o sono irregolari gli avvisi di prima udienza;
- 3) manca avviso ai comproprietari;
- 4) manca avviso ai creditori iscritti;
- 5) manca la ctu di stima per la quale l'esperto ha richiesto rituale proroga dei termini per il deposito;
- 6) risulta una precedente formalità pignoramento/domanda giudiziale/sequestro (form.n. _____ del _____) a favore di _____ gravante sullo stesso bene;
- 7) rilevato che dalla certificazione/relazione preliminare, che occorre rettificare/integrare/estendere l'atto di pignoramento/l'atto di provenienza/trascrizione precedente acquisto iure successionis...
- 8) è stata depositata istanza di conversione, che deve essere esaminata e trattata prima di procedere oltre;
- 9) è stata proposta opposizione all'esecuzione ex art. 615, 617 e 619 c.p.c., della quale appare opportuna la trattazione congiunta;
- 10) è stata depositata istanza di riduzione del pignoramento che deve essere esaminata e decisa prima di disporre la vendita del compendio pignorato;
- 11) i pagamenti secondo ordinanza di conversione appaiono regolari ed occorre rinviare ad altra udienza per la verifica del saldo;
- 12) vi sono trattative in corso e deve essere formalizzata istanza di sospensione ex art.624 bis c.p.c.;
- 13) va integrata nel termine che il G.E. indica in giorni 120, la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art.567 c.p.c.;
- 14) non si è provveduto agli incombeni di cui alla precedente ordinanza del _____;
- 15) manca o è irregolare la notifica dell'ordinanza riservata / del progetto di distribuzione a _____

- 16) è stata pignorata una quota indivisa e non è richiesta/non è possibile la separazione in natura;
- 17) sono regolari le notifiche del progetto di distribuzione alle parti non comparse;
- 18) sono regolari gli avvisi di cui agli articoli 569, 598, 599 e 498 c.p.c., e non vi sono ulteriori osservazioni alla CTU di stima ex art.173 bis disposizioni di attuazione;

- 19) risulta sullo stesso immobile altro pignoramento precedente ancora pendente;
- 20) manca la relazione preliminare del professionista delegato;
- 21) i creditori hanno precisato il credito ai fini della conversione;
- 22) i creditori hanno depositato atti di rinuncia alla procedura esecutiva;
- 23) manca il progetto di distribuzione;
- 24) -----;

P.Q.M.

Il Giudice dell'Esecuzione

- 1) approva e dichiara esecutivo il progetto di distribuzione depositato il.....e manda alla Cancelleria per l'emissione dei mandati;
- 2) preso atto dell'avvenuto versamento integrale delle somme di cui al provvedimento ammissivo alla conversione provvede con separata ordinanza alla assegnazione delle somme;
- 3) dispone la divisione con separata ordinanza;
- 4) dispone la vendita con separata ordinanza;
- 5) dispone la riunione del presente procedimento a quello recante il n.....R.Es.imm.;
- 6) delega un professionista per la relazione preliminare e/o nomina tecnico stimatore con separata ordinanza;
- 7) ammette l'esecutato alla conversione come da separata ordinanza e dispone la sospensione della procedura;
- 8) dichiara la estinzione della procedura e provvede alla cancellazione della trascrizione del pignoramento con separata ordinanza;
- 9) si riserva con termine di giorni.....per documenti a note e giorni.....per repliche;

ovvero

dato atto, _____

e rinvia all'udienza del _____ ore _____ perché si provveda all'adempimento di cui sopra a cura del creditore procedente/intervenuto/ della Cancelleria. _____

IL PRESENTE VERBALE È COMPOSTO DA: Il Cancelliere

QUATTRO FACCIATE OLIVE ORDINANZA DELLA VENDITA COMPOSTA DA NOVE FACCIATE
Il Giudice dell'Esecuzione
Dr. RICCARDO AUDINO



Ciò premesso, così determina le modalità di espletamento delle attività delegate:

DISPONE

che il professionista delegato, oltre alle altre attività di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. nella nuova formulazione, provveda:

- a. ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento -, informando immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; provvedere; qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;
- b. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, riferirsi al prezzo determinato dal G.E. nel corpo del verbale di determinazione della vendita;
- c. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'articolo 576 c.p.c., secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;
- d. a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega e comunque almeno ogni sei mesi;
- e. alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- f. alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:
 - della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato;
 - del valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568 c.p.c.
 - della data fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
 - del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art.571 c.p.c.;
 - dell'importo (in valore numerico) dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c.;
 - del termine non superiore a centoventi giorni per il versamento del saldo prezzo;
 - del rialzo minimo da effettuarsi nell'ipotesi di gara tra gli offerenti disposta ex art.573 c.p.c.;
 - delle modalità di presentazione delle offerte;
 - del sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (oltre che sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche");
 - delle modalità di visita del compendio pignorato;
 - del recapito telefonico cui rivolgersi per ottenere informazioni circa la vendita;
 - dell'avvertimento che ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del professionista delegato;
 - della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; con espresso avvertimento, in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;



- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante;
 - che la vendita avvierie 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; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; che, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.
 - Sarà data pubblicità dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 591 bis n. 2 in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c. nonché la comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori e ai debitori.
- g. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
 - h. ad avvisare che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del g.e.;
 - i. a fissare i termini non inferiori a novanta e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminare, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
 - j. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di *assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile* intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (vedi art. 571 comma 2 c.p.c.)
 - k. ad avvisare che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
 - l. a stabilire che gli assegni per cauzione dovranno essere inseriti nella busta, che egli — o il suo delegato — sigillerà idoneamente al momento del deposito;
 - m. alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581 c.p.c.;
 - n. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
 - o. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c.;
 - p. alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579 c.p.c., secondo comma;
 - q. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;
 - r. ad ordinare la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari.
 - s. alla ricezione del saldo prezzo e degli importi necessari al pagamento degli oneri fiscali;
 - t. alla predisposizione del decreto di trasferimento;



- * l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
 - 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio/Avvocato delegato dott.*** - Proc. N.***" per un importo pari al 10° del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
 - 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
 - 6) l'importo degli oneri tributari e delle spese, determinate ai sensi del d.m. n. 227/2015 e del decreto del G.E. del 26 maggio 2016, sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed esso dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo; tale circostanza dovrà essere ben evidenziata nell'avviso di vendita;
 - 7) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario;
 - 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 9) qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;
 - 10) Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita; se la gara non ha luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 cpc è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si provvederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 cpc;
 - 11) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
 - 12) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto 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.
 - 13) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione"



zione della somma di €**** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

Provveda ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 cpc.

ONERI PUBBLICITARI

- 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale; fino all'attivazione del "Portale delle vendite pubbliche";
- 2) l'estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a centoventi (120) e non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;
- 3) l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto e fino al giorno della gara sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.velletri.giustizia.it;
- 4) a richiesta del delegato e del precedente e previa autorizzazione del G.E. , per gli immobili di maggiore interesse, sarà realizzato da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. "Virtual Tour 360°", che sarà reso fruibile su www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione dell'affissione all'albo del Tribunale, saranno curati dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a cui il professionista delegato dovrà far pervenire la richiesta, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite 1) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2) invio telematico della documentazione mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.astegiudiziarie.it; 4) consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria esecuzioni immobiliari nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

Il resto 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: 1) Comune ove è situato l'immobile 2) Numero lotto 3) Quartiere, frazione, località, ecc. 4) Via, piazza, ecc. 5) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) 6) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) 7) Particolari (verande, balcone, cucina, box, posto auto, giardino, ecc.) 8) Condizione (libero, occupato,



dal debitore/da terzi) 9) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 10) Ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto 11) Ammontare dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 cpc 12) Termine per la presentazione delle offerte 13) Data, luogo ed ora della gara 14) Nominativo e recapito telefonico del Professionista Delegato alla vendita 15) Nominativo e recapito telefonico del Custode 16) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e siti internet 17) Numero R.G.E. della procedura.

Il professionista delegato dovrà aver cura, sotto la propria responsabilità, di:

1. prendere immediato contatto con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ove sia stato autorizzato il Virtual Tour 360°, concordando l'accesso congiunto con il custode giudiziario nominato per la realizzazione, a cura della stessa Società, del Virtual Tour 360° del compendio pignorato (od in alternativa, ove nominato custode giudiziario altro soggetto richiedere a quest'ultimo di contattare immediatamente Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
2. 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;
3. verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
4. inserire l'esito di ciascun esperimento di vendita sul sito web www.astegiudiziarie.it, entro il giorno successivo allo stesso, seguendo le istruzioni riportate nella e-mail di richiesta esito inviata da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità, disponibili direttamente all'interno dell'area riservata del sito web www.astegiudiziarie.it.

Le fatture relative agli oneri pubblicitari (aste Giudiziarie, Virtual Tour 360°, Plenne S.p.A.) saranno inviate direttamente al delegato che provvederà al pagamento con l'utilizzo del fondo spese di cui appresso.

In caso di esaurimento del fondo spese, come appresso determinato e corrisposto, il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui stabilito – non inferiore a quarantacinque giorni – quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza, anche ex art. 164 bis disp.att. c.p.c., ove ricorrà disinteresse del ceto creditorio a dare impulso alla procedura.

PUBBLICITA' INTEGRATIVA

Il creditore pignorante ed i creditori intervenuti sono autorizzati a dare pubblicità della vendita nelle forme e nei modi ritenuti più opportuni, purchè nel rispetto della normativa a tutela della riservatezza e dignità del debitore esecutato e delle parti della procedura nel periodo compreso tra la data della vendita ed i novanta giorni anteriori ad essa. Le spese e gli oneri relativi a tali ulteriori forme pubblicitarie rimarranno ad esclusivo carico delle parti che li hanno sostenuti e non saranno rimborsabili dalla procedura esecutiva.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE



Ricevuto il saldo prezzo il professionista delegato dovrà tempestivamente trasmettere al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione la bozza del decreto di trasferimento da lui predisposta unitamente a: 1) copia dell'avviso di vendita debitamente notificato; 2) copia del verbale d'aggiudicazione; 3) copia della pagina del quotidiano su cui è stata dato avviso della vendita nonché della pagina del sito internet su cui è stata effettuata la prescritta inserzione dell'annuncio di vendita; 4) dichiarazione sottoscritta da cui si evinca che egli ha rispettato gli adempimenti pubblicitari imposti dal Tribunale, ha provveduto alle notifiche precettate ed ha ricevuto, entro il termine imposto, quanto dovuto a titolo di saldo prezzo; 5) copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, se previsto dalla legge.

Il decreto dovrà: a) essere redatto su carta uso bollo (non su fogli separati successivamente congiunti); b) indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato; c) non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art.586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) salvo specifica preventiva autorizzazione del giudice, caso per caso, per le altre eventualità (sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento); d) contenere ordine di cancellazione di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento; trasmettere senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, ove ritirato.

Non appena l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, il professionista delegato, se custode del compendio immobiliare pignorato, provvederà a sentire l'aggiudicatario in merito alla liberazione dell'immobile ed ad informare il giudice ai fini dell'emissione dell'eventuale ordine di liberazione; in tal caso, provvederà ad intimare a coloro che occupano l'immobile (se non muniti di titolo opponibile alla procedura) il rilascio del bene fissando un termine (non superiore a 30 giorni) per la consegna delle chiavi e la formale immissione in possesso. Decorso inutilmente tale termine, qualora, non vi sia stato spontaneo adempimento, il professionista delegato ne renderà immediatamente edotto il Giudice che provvederà alla nomina di un legale della procedura per l'inizio della procedura coattiva di rilascio.

- Il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, competenza e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n.227 e del provvedimento di questo G.E. del 26 maggio 2016, nonché il conto dei compensi relativi all'eventuale sua attività di custode.

- Contestualmente (ove non vi abbia già provveduto) provvederà a versare presso la cancelleria del Tribunale, con le modalità da queste indicate tutte le somme percepite trattenendo esclusivamente le somme di spettanza come da liquidazione del GE.

- Nel caso appresso indicato sub "Progetto di distribuzione", in cui è onerato di predisporre il progetto di distribuzione, il delegato è autorizzato a versare al creditore fondiario assistito da ipoteca di primo grado, ex art. 41 TULB, un importo pari al sessanta per cento del ricavato, salvo congruaggio in sede di approvazione del progetto di distribuzione.

- Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i relativi provvedimenti, e successivamente fisserà una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base pari all'ultimo prezzo base stabilito.

Qualora appaia probabile che non sia più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, il professionista delegato sospenda le operazioni di vendita e lo segnali al G.E. per l'adozione dell'ordinanza di cui all'art.164 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE



Riscosso il prezzo il Delegato provvederà a redigere il progetto di distribuzione qualora esso appaia di facile compilazione (come nel caso di unico creditore o di creditore fondiario di primo grado il cui credito assistito da privilegio - detratte le spese in prededuzione- assorba l'intero ricavato) e lo trasmetterà al G.E. entro sessanta giorni, per la fissazione dell'udienza di discussione. Qualora il progetto non appaia di facile soluzione, il delegato rimetterà entro trenta giorni le somme riscosse alla cancelleria ed il GE provvederà alla distribuzione delle somme sulla base di un progetto predisposto dallo stesso o da un professionista all'uopo delegato.

Visti gli articoli 90 e 95 c.p.c.,

DETERMINA

a) in € 3.000/00 l'anticipo per le spese che il creditore procedente /richiedente la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza, salvo conguaglio e ripetizione con il privilegio previsto dalla legge a carico della procedura.

Qualora entro il termine di 60 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento il Professionista delegato non abbia ricevuto alcun acconto egli dovrà informarne il Giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare le decisioni più opportune alla prosecuzione della procedura.

b) In Euro 500/00 l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato, autorizzandolo fin d'ora alla apertura di un libretto di risparmio presso lo stesso istituto bancario di cui sopra (pag.4 lett. V).

AUTORIZZA

il professionista delegato:

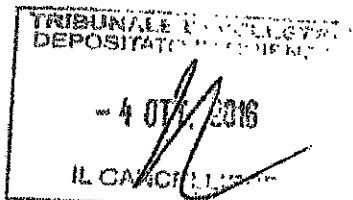
- ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a richiedere ai creditori ulteriori anticipi disposte in caso di insufficienza dei precedenti acconti,

Dispone, infine, che: il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia dell'intero fascicolo di ufficio, e dell'originale della perizia di stima previo rilascio di copia della medesima ove non presente già in atti anche su supporto informatico, comunicando in modo idoneo alle parti giorno, ora, luogo, e modalità in cui il predetto fascicolo potrà essere consultato ed, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.

Velletri, all'udienza del 4/10/16

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Riccardo Audino



Sub
7
970

1



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 18-12-18, alle ore _____ avanti al
Giudice dell'Esecuzione Dr. ENRICO COLOGNESI, assistito dal Cancelliere
//// per la procedura esecutiva n. 307/00 R.G.ES Imm.ri

Sono comparsi:

Per il creditore procedente:

L'Avv. Domenico Meola in sostituzione dell'Avv. Mario Facetti per E.C. Coll. Albani.

Il quale risponde alla memoria di firma del 02/12/18 e chiede l'adempimento delle
spese cautelative, con rifetto dell'istanza di sospensione.

Per.....creditor.....Intervenut.....

L'Avv. _____

Per il debitore L'Avv. Stefano Terzi in sostituzione dell'Avv. Stefano Terzi.

Nonché il C.T.U. SPOT. 111790 ORA L. 18

nonché _____

% A/R

How. Gli alibi di non aver fatto della obbligazione comunicata
dell'adempimento e della garanzia, ma ritenuto necessario, per il
cammino della multa. Nel merito è passato all'opposizione al credito
per l'adempimento. Rilevo l'infondatezza dell'eccezione di inammissibilità, mentre
l'ordinanza di vendita impedita per il 3° motivo come termine al 20/1/2011.
Nel merito dell'opposizione, stabilisco come per mezzo scritto sia stato rispettato
per il valore dell'immobile quello relativo all'istanza del Gruppo PCI di 1185 m²
in luogo di prendere in considerazione il valore per l'istanza conito di 7005 m²
Il G. J. Maria Durso presente in aula,
espressamente le architetture e le opere
già della parte preta di il Valore
del lotto n° 2 rappresentato da terreni
della superficie di mq. 7065,00 e
prezzi alla sommatoria di € 1.239.000,00
avendo addebitato fu eccedente ed € 424.000,00
si dispone l'investire della ordinanza di
delega con il p.b. come sopra indicata,
con come esecuto dalla esecutore;
si comunica al delegato per l'inizio
delle operazioni di vendita come sopra
specificato -

4

VR

- 20- manca la relazione preliminare del professionista delegato;
- 21- i creditori hanno precisato il credito
zia alla procedura esecutiva;
- 23- manca il progetto di distribuzione;
- 24- _____

PQM
Il Giudice dell'Esecuzione

- 1) approva e dichiara esecutivo il progetto di distribuzione depositato il _____ e manda alla cancelleria per l'emissione dei mandati;
- 2) preso atto dell'avvenuto versamento integrale delle somme di cui al provvedimento ammissivo alla conversione provvede con separata ordinanza alla assegnazione delle somme;
- 3) dispone la divisione con separata ordinanza;
- 4) dispone la vendita con separata ordinanza;
- 5) dispone la riunione del presente procedimento a quello recante il n. R. Es. imm.;
- 6) delega un professionista per la relazione preliminare preliminare e/o nomina tecnico stimatore.....;
- 7) ammette l'esecutato alla conversione come da separata ordinanza e dispone la sospensione della procedura;
- 8) dichiara la estinzione della procedura e provvede alla cancellazione della trascrizione del pignoramento con separata ordinanza;
- 9) si riserva con termine di giorni per documenti, a note e giorni per repliche;

ovvero

dato atto : _____

_____ e rinvia all'udienza del _____, ore _____ perché si provveda all'adempimento di cui sopra a cura del creditore procedente/intervenuto/della Cancelleria _____

Il presente verbale è composto da _____ pagine

Il Cancelliere
///////

Il Giudice dell'Esecuzione
Dr. Enrico COLOGNESI

rilevato che:

- 1- manca nota di trascrizione;
- 2- mancano o sono irregolari gli avvisi di prima udienza;
- 3- manca avviso ai comproprietari;
- 4- manca avviso ai creditori iscritti;
- 5- manca la CTU di stima e/o relazione preliminare per la quale l'esperto ha richiesto rituale proroga per il deposito;
- 6- risulta una precedente formalità pignoramento/domanda giudiziale/sequestro (form.n. _____ del _____) a favore di _____ gravante sullo stesso bene;
- 7- rilevato che dalla certificazione/relazione preliminare, che occorre rettificare/integrare/estendere l'atto di pignoramento/l'atto di provenienza/trascrizione precedente acquisto iure successione....;
- 8- è stata depositata istanza di conversione, che deve essere esaminata e trattata prima di procedere oltre;
- 9- è stata proposta opposizione all'esecuzione ex art. 615, 617 e 619 c.p.c. della quale appare opportuna la trattazione congiunta;
- 10- è stata depositata istanza di riduzione del pignoramento che deve essere esaminata e decisa prima di disporre la vendita del compendio pignorato;
- 11- i pagamenti secondo ordinanza di conversione appaiono regolari ed occorre rinviare ad altra udienza per la verifica del saldo;
- 12- vi sono trattative in corso e deve essere formalizzata istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c.;
- 13- va integrata nel termine che il G.E. indica in giorni 120, la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- 14- non si è provveduto agli incumbenti di cui alla precedente ordinanza del _____;
- 15- manca o è irregolare la notifica dell'ordinanza riservata / del progetto di distribuzione a _____

- 16- è stata pignorata una quota indivisa e non è richiesta/non è possibile la separazione in natura;
- 17- sono regolari le notifiche del progetto di distribuzione alle parti non comparse;
- 18- sono regolari gli avvisi di cui agli articoli 569, 598, 599 e 498 c.p.c. e non vi sono ulteriori osservazioni alla C.T.U. di stima ex art 173bis disposizioni di attuazione;

A/R

- 19- risulta sullo stesso immobile altro pignoramento precedente ancora pendente;



TRIBUNALE DI VELLETRI
RIPARTIZIONE IMMOBILIARI
DEPOSITATO
- 4 FEB 2021
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI VELLETRI
G.E. Dr. Enrico Colognesi

PROCEDURA ESECUTIVA 307/2000 R.G.E. IN DANNO DI LI DONNI VINCENZO
LOTTO II

PROCEDURA ESECUTIVA 357/2015 R.G.E. IN DANNO DI ALTA IMMOBILIARE S.R.L.
LOTTO I-2-3

PROCEDURA ESECUTIVA 924/2017 R.G.E. IN DANNO DI D'OVIDIO AUGUSTO

PROCEDURA ESECUTIVA 833/2013 R.G.E. IN DANNO DI EN.CO. ENGINEERING
CONTRACTOR S.R.L. LOTTO 10-11-12-13

ricorso 591 ter c.p.c.

Il sottoscritto Notaio,
rappresenta quanto segue:

- le aste relative agli immobili oggetto delle procedure in epigrafe, tutte fissate per il giorno 12 gennaio 2021 presso il mio recapito di Marino via Vecchia di Grottaferrata 19, sono andate deserte
 - in pari data sono state tenute altre due aste che hanno comportato un notevole afflusso di offerenti, motivo per cui una condomina ha più volte ribadito, urlando per le scale e dalla finestra che, "contra legem", per cause a me imputabili, era messa a rischio la salute di tutti i residenti; con riserva/minaccia ultimativa di farsi parte diligente per comunicare la circostanza ai Carabinieri, come già inutilmente preannunciato le volte precedenti,
- pertanto, per prevenire tali incresciose vicende e prevedibili evoluzioni, oltre che per evitare danni economici alle procedure nel caso in cui, una volta pagate le spese per le pubblicazioni del rinvio, sopravvengano limitazioni di circolazione per contenere diffusione del COVID e le aste in presenza non si possano tenere per cause di forza maggiore,
il sottoscritto Notaio

rimette gli atti alla S.V. III.ma

affinchè, valutate le difficoltà oggettive testè rappresentate,
Voglia conferire autorizzazione a tenere le aste di cui sopra in epigrafe con modalità telematiche, consentendo al delegato di procedere in modo spedito alla programmazione ordinata e sistematica del lavoro senza intralci imprevisti e imprevedibili, oppure
Voglia impartire le direttive che riterrà più opportune e confacenti a ciascun caso di specie.

Con osservanza,
V° in autorizzazione

24.1.21

Notaio Maria Cristina Spicci

12 G.E. *Notaio Spicci*
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Enrico Colognesi



