

694/15

Il GE, vista l'istanza del delegato,

ritenuta la utilità della procedura, in termini di rapidità delle operazioni di vendita,

atteso che per i delegati notai è allo stato possibile la accensione dei rapporti di c/c bancari specificamente necessari per le offerte in forma telematica,

anche al fine di maggiore rispetto dei protocolli sanitari vigenti e di minor rischio per i partecipanti alle aste e dei soggetti coinvolti,

dispone rettifica della delega attribuita nel senso che le operazioni di vendita debbano avvenire con modalità telematica asincrona.

Lì 22 ottobre 2020

IL GE

IL GE





TRIBUNALE DI VELLETRI  
UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 21 Novembre 2017 alle ore 11.30 avanti al

Giudice dell'Esecuzione dr. RICCARDO AUDINO, assistito dal Cancelliere ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
M. Cristina Ruggiero

Per la procedura esecutiva n. 694/15 R.G.ES  
mm.ri

sono comparsi:

per il creditore procedente

l'Avv. Luigia ZARONE in sostituzione dell'Avv. Antonio Lannella  
il quale chiede la vendita del compendio pignorato con versamento  
del ricavato alle titolone del credito ENF-IT 2008-1 SRL ex art. 417 bis

Per...i.....creditor...intervenut.....

.....  
l'Avv. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Per il debitore \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nonchè..il.C:T:U.....

Nonche \_\_\_\_\_

2/1/17  
15/11/17

[The page contains approximately 25 horizontal lines for writing. A large, faint, curved line is drawn across the page, starting from the right side near the top and curving down to the left side near the bottom. There is also some faint, illegible text on the left side of the page.]

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

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 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 CTU di stima ex art.173 bis disposizioni di \_\_\_\_\_

- 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 COMPILATO DA:  
 Il Cancelliere  
 ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
 Maria Cristina Ruggiero

Il Giudice dell'Esecuzione  
 Dr. RICCARDO AUDINO



TRIBUNALE DI VELLETRI

Udienza Ufficio esecuzioni immobiliari  
art. 569 Procedura esecutiva contro  
c.p.c.

Vendita VERBALE DI UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE  
con de- MODALITA' DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA  
lega a  
profes-  
sionista

N° rge	694115
Cron.	
Udienza del	21.11.2017

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. Luigia ZARONE ai sostituita dell'Avv. A. launelle per il creditore procedente /intervenente insiste per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delegare un professionista ex art. 591 bis c.p.c., riscontrata la completezza della documentazione depositata e la sua regolarità come attestata dal professionista all'uopo delegato per il suo esame;

vista la regolarità degli atti; esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato dalla parte in udienza e ritenuto di poter prendere a base del prezzo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stime del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore procedente o surrogante, che nel caso egli è responsabile al riguardo;

valutato che pertanto il prezzo da porre a base della vendita è pari a:

- per LOTTO 1, € 63.000,00
- per LOTTO 2, €
- per LOTTO 3, €

ritenuto, quanto alla richiesta delega a professionista, che considerate le caratteristiche del compendio, essa appare ammissibile ed economicamente conveniente;  
Visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c., NOMINA professionista delegato per la vendita e

DELEGA

il professionista notaio/ avvocato MARIA CRISTINA SPICCI al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate; assegna termine di mesi ventiquattro per lo svolgimento delle operazioni di vendita; visto l'art.559 comma quarto c.p.c. nomina

custode  
dei beni pignorati il suddetto professionista delegato  
ovvero  
l'Istituto Vendite Giudiziarie di Velletri  
ovvero



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 pignocati - 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 compresi 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 della busta 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 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; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento; in-dennità 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 pi-gnoramenti e sequestri; che, salvo espresso esonerazione 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 de-bitori.
- 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 della offerta 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-ghe;
- i. a fissare i termini non inferiori a novanta e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione dell'ordine di delega per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminare, fissa-ndo l'orario, la offerta presentata il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazio-ne delle stesse;
- j. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di as-segna circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato al professionista delega-to, 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 anno-tata la cura del medesimo professionista ricorrente o del suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professio-nista 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 dele-gato - 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 attivi-tà 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;



- u. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché, ed a spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, questi ultimi non ripetibili dalla procedura e dovute secondo le ordinarie tariffe di cui al d.m. 140/12 (Tabelle A e D Notai) e successive modifiche, ad accertamenti ipotecari successivi al pignoramento, ad accertamenti catastali successivi allo stesso, ad allineamento catastale, ad accertamenti anagrafici e presso il Registro Imprese, all'esame della posizione fiscale, alla documentazione per agevolazioni fiscali ed all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e della iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 584 e 164 disp.att. c.p.c.;
- v. diventare definitiva l'aggiudicazione, a depositare l'importo della cauzione e poi del saldo - detratte le spese in precedenza - su di un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice con successiva conversione in libretto vincolato presso l'Istituto di credito ..... BANCA POPOLARE DEL LAVORO DI VERONA ..... individuato nell'elenco delle Banche convenzionate indicate dal G.E. secondo un criterio obiettivo di rotazione;
- vi. a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita e comunque a fissare nuovo esperimento di vendita con prezzo base ribassato fino alla metà del valore di stima dopo il terzo tentativo di vendita andato deserto (ex art. 591 c.p.c. come introdotto dal D.L. 59/16) con la precisazione che si finì dalla applicazione di detto limite si tiene conto per il computo della vendita andata deserta anche degli esperimenti di vendita svolti prima dell'entrata in vigore del citato D.L. 59/16 (art. 4, comma 1, lettera b);
- x. comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almeno 45 gg. prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Dovranno essere osservate le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

##### Vendita senza incanto

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;



- 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 stabilite 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 inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserito nel presente decreto è avvenuto mediante erogamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erro-



zione della somma di €\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a regia \*\*\*\* del \*\*\*\* rtp. \*\*\* 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.LL. 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 la esigenza 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'condizione 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.tribunalevalletrigianzia.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 pubblicazioni@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 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: 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) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, 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 e purata dall'indicazione della 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](http://www.astegiudiziarie.it) entro il giorno successivo allo stesso, seguendo le istruzioni riportate nella e-mail di richiesta: esito inviato 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](http://www.astegiudiziarie.it). Le fatture relative agli oneri pubblicitari (aste Giudiziarie, Virtual Tour 360°, Plemma 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 appreso determinato e corrisposto, il professionista delegato è autorizzato a prelevare la somma necessaria alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quella apprese alla procedura esecutiva e depositata 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 ricorra 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, purché 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.*



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 ritratto.

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'omissione 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, competenze 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 appreso 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 conguaglio 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 richiesto alcun esposto egli dovrà informare il Giudice dell'incanto 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 a fine d'ora alla apertura di un libretto di risparmio presso lo stesso istituto bancario di cui sopra (par. 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 21-11-2017

IL CANCELLIERE  
ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Maria Cristina Ruggiero

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE