

572/17

Il ge, vista la richiesta del delegato, notaio MC SPICCI,

in ordine alle modalità di vendita del bene pignorato,

con modalità che assicuri maggiore tutela delle condizioni di sicurezza dei soggetti coinvolti, assicurata dalle nuove modalità di vendita telematica, non previste al momento della emissione della ordinanza di vendita,

a parziale modifica della stessa,

autorizza il delegato , per la sola asta del 19 maggio p.v.,

alla vendita del bene mediante modalità telematica asincrona, con il gestore della vendita indicato dal delegato, e confermando l'istituto di credito di cui alla ordinanza per la ricezione delle cauzioni dei partecipanti all'asta,

Velletri, 10 marzo 2020

IL GE





TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 12/06/2018 alle ore _____ avanti al

Giudice dell'Esecuzione Dr. ENRICO COLOGNESI,

per la procedura esecutiva n. 542/14 R.G.ES Imm.ri

Sono comparsi:

Per il creditore procedente:

L'Avv. René Scamporrino in sostituzione del lavoro Corde
Il quale chiede che venga disposta la delega

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

L'Avv _____

Per il debitore _____

Nonché il C.T.U. _____

nonché _____

% A/R

A/R

Il Giudice dell'Esecuzione, preso atto di quanto sopra

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 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 ch 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 intergrata 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;

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 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 Giudice dell'Esecuzione
Dr. Enrico COLOGNESI



TRIBUNALE DI VELLETRI

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

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

N° rge <u>572-217</u>
Cron.
Udienza del <u>12.10.18</u>

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. IANARI CAROLA per il creditore
precedente / intervenuto insiste per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delegarsi un profes-
sionista ex art. 591 bis c.p.c., riscontrata la completezza della documentazione depositata e la sua rego-
larità come attestata dal professionista all'uopo delegato per il suo esame;

vista la regolarità degli avvisi;
esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato dalle parti in
udienza e ritenuto di potere prendere a base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione
dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mer-
cato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore precedente o surrogante, *che così assume ogni
responsabilità al riguardo;*

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

per LOTTO 1,	€ <u>211.287,00</u>
per LOTTO 2,	€ <u>///</u>
per LOTTO 3,	€ <u>///</u>

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

al professionista notaio/ ~~avvocato~~ M.C. SPICCI
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specifica-
te; 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

Istituto Vendite Giudiziarie di Velletri

ovvero



- 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, 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;



- 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.n. 227/2015 e del decreto del GE del 20 marzo 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 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. l'atto di riri-



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 sito 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 concordato 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. trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, copia di attestazione di avvenuto bonifico bancario comprendente le somme da versare per il pagamento del contributo di pubblicazione richiesto ai sensi dell'art. 18 bis del DPR 115/2002 (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente alle somme richieste per i servizi di pubblicità forniti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Unicredit, codice IBAN IT05N0200813908000010362356, con causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Velletri-FI-01-2016-I.1).
Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso. In caso di ammissione al gratuito patrocinio la spesa sarà prelevata a debito e il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati);
4. specificare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità);
5. verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, su internet e sul quotidiano ~~su carta stampata~~, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
6. 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.



pimento, 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 20 marzo 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.,

D E T E R M I N A

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.