



**TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 13/10/2015 alle ore _____ (fascia _____) avanti al

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

Per la procedura esecutiva n. 208/12014 R.GES. Immo.ri

sono comparsi:

per il creditore procedente:

L'Avv. MIRNO COSTANTINO a sostituire dell'Avv. FERRAR

il quale deposita originale piano di credito iscritto 20/08/2014
notificato e chiede che si proceda alla vendita del comparto

Per Regard i... creditor 4/10/14 intervent

L'Avv. _____

Per il debitore _____

Nonché CTU _____ il

Nonché _____

Blank lined paper with a diagonal line drawn across it.

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 nei termini 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 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) _____

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 estinta la 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 _____ /fascia _____
perché si provveda all'adempimento di cui sopra a cura del creditore
precedente/intervenuto/ della Cancelleria.

Il Cancelliere



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	238/14
Cron.	1569
Udienza del	13/10/15

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. M. Rho Capostano per il creditore procedente / intervenuto insiste per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delegarsi 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 avvisi;

visti gli artt. 569 e segg. C.p.c.

esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato dalle parti in udienza;

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 mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore procedente 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, € 43.000,00

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;

Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il professionista notaio/ avvocato S. P. ecc.
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

Ω 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 pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento -, informando immediatamente il g.e. di eventuali incomplezze 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., a 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. 49 c.p.c. non comparso 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.;
 - 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, 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;



- 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 all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 586 e 164 disp.att. c.p.c.;
- v. divenuta definitiva l'aggiudicazione, a depositare l'importo della cauzione e poi del saldo - detratte le spese in prededuzione - 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 *B. N. R. ...* individuato nell'elenco delle Banche convenzionate indicate dal G.E. secondo un criterio obiettivo di rotazione;
- w. a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita;
- 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 minorenne, 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 ri-



- fiuto 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 sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati 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 quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario, ove vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto;
 - 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 c.p.c.; 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 c.p.c. 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 c.p.c.;
 - 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., 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 de-



legato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per ne
motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in
— 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 p
aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma del
568 cpc

ONERI PUBBLICITARI

Fino all'attivazione del "Portale delle vendite pubbliche"

- 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante affissione per tre giorni cons
tanti nell'Albo di questo Tribunale;
- 2) l'estratto dell'avviso di vendita con l'indicazione della data fissata per la presentazione delle offre
della data della gara senza incanto dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a ce
venti e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione dell'
offerte per la vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;
- 3) il testo dell'annuncio verrà inviato a: Piemme s.p.a.; Divisione Pubblicità Legale. L'estratto d
essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri;
cuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (c
spondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita
condo la seguente scansione: 1) Comune ove è situato l'immobile. 2) Quartiere, frazione, loc
ecc. 3) Via, piazza, ecc. 4) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) 5) Car
atteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) 6) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, p
auto, giardino, ecc.) 7) Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi) 8) Altri eventuali de
interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 9) Ammontare del prezzo base per la vendita senza inc
10) Termine per la presentazione delle offerte. 11) Data, luogo ed ora della gara. 12) Orario fis
per l'apertura delle buste. 13) Numero R.G.E. della procedura. 14) Nominativo del Giu
del Esecuzione. 15) Nominativo e recapito telefonico del Custode. 16)) Indicazioni su dove rep
ulteriori informazioni e sito internet;
- 4) pubblicazione almeno 45 gg. prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito inte
www.astegiudiziarie.it oppure www.tribunaledivelletri.it;
- 5) l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno
essere inseriti almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte
vendita senza incanto e fino al giorno della gara sul sito internet;

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

Il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazi
dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate
conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti
viterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo
cutivo) a corrispondere entro un termine da lui imposto quanto necessario. Qualora i credi
non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribuna
quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenut
competenza.



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 stato 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, competenze e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 25 maggio 1999, n.313 e del provvedimento di questo G.E. del 16/5/2012 esclusivamente secondo lo schema disponibile in cancelleria, 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 ritenute di spettanza.

- 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 siano stati eseguiti senza esito positivo quattro esperimenti di vendita a prezzo ribassato, il delegato informerà il Giudice per le sue determinazioni, il quale in ogni caso liquiderà le competenze fino ad allora maturate.

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 c.p.c..



PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Riscosso il prezzo il G.E. provvederà alla distribuzione delle somme sulla base di un progetto predisposto dallo stesso o da un professionista all'uopo delegato.

Visto l'art.5 D.M. 23 maggio 1999, n.313.

DETERMINA

a) in € 3.000/00 l'anticipo che il creditore procedente /richiedente la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza;

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'anticipo 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. X).

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 13/10/15

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Riccardo Audino