TRIBUNALE DI VELLETRI

R.G. 5988/2023

CRON. _____

Verbale di prima comparizione delle parti

L'anno 20__ giorno__ del mese di _____ in Velletri, nel Tribunale

Avanti il G.I. D.: _____, assistito dal cancelliere è stata chiamata la causa promossa da:

_____

contro

_____

È presente per il creditore
e.s. l'av. Libro di Causa in sostituzione
dell'av. Antonio Collucci. L'av. Di Causa
chiede l'aggiudicazione della CTU depositata
nella procedura esecutiva immobiliare
RG= 110/2022 e 193/2022 e, in caso del caso, la
sua integrazione per determinare la
divisibilità e meno del compendio pignorato
di cui si chiede la vendita. L'av. Di
Causa trasmette nella vendita del compendio
pignorato

ed il g.u. rilevata la indivisibilità dei cespiti
attesa dimensioni e conformazione,
ne dispone vendita in via indivisa,
previa integrazione della relazione preliminare
da parte del delegato sig.ra C. BIASI sulle quote non pignorate,
come da atto

TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione civile

Dott. E. Chiavoni
RGAC 5988/23

VERBALE DI UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

Oggi 3 4 2024, alle ore 11.15,

IL GIUDICE Alberici A.

Rilevato che l'Avv. Di Cuccio S. in sost. ve per il ~~creditore procedente~~/attore/~~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 conclusione 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, € 204.580 (intero p.)
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 Carlotta BLASI
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, c. 4, c.p.c., nomina Custode dei beni pignorati

il suddetto professionista delegato

Visto

Ufficio Vendite Giudiziarie di Velletri

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

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 Giudice 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 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 Giudice;
b) Relativamente alla determinazione del valor dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c, riferirsi al prezzo determinato dal Giudice nel corpo del verbale di determinazione della vendita;
c) Agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'art. 576 c.p.c., secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;
d) A relazionare periodicamente al Giudice circa lo stato di attuazione della presente delega e comunque almeno ogni sei mesi;
e) Alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c. p.c.;
f) Alla redazione dell'avviso di vendita contenete 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 determinata 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 la 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 disposizione 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 artt. 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 dal Giudice;

i) A fissare i termini non inferiori a novanta giorni 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

l) A stabilire che gli assegni per la cauzione dovranno essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato – sigillerà idoneamente al momento del deposito;

m) Alle operazioni dell'incanto e l'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

n) A ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 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 della 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 tesso 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 di acquisto ai sensi dell'art. 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 alle 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 ai sensi degli articoli 586 c.p.c. 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 da aprirsi presso l'istituto di credito BPL Vellatri... Agenzia... individuato dal Magistrato;

w) A dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita;

x) A comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almno 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 **ECLUSIVAMENTE** presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione di 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 esser 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 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 giudice 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 Giudice 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 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 acceder a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

Provveda ai sensi dell'art5. 576 c.p.c. 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 c.p.c.

ONERI PUBBLICITARI

Fino all'attivazione del "Portale delle vendite pubbliche"

1) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2) L'estratto dell'avviso di vendita con l'indicazione della data fissata per la presentazione delle offerte e della data della gara senza incanto dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle 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 dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 1) Comune ove è situato l'immobile 2) Quartiere, frazione, località, ecc. 3) Via, Piazza, ecc. 4) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) 5) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) 6) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) 7) Condizioni (libero, occupato dal debitore/da terzi) 8) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 9) Ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto 10) Termine per la presentazione delle offerte 11) Data, luogo ed ora della data 12) Orario fissato per l'apertura delle buste 13) Numero R.G.A.C della procedura 14) Nominativo del Giudice 15) Nominativo e recapito telefonico del Custode 16) Indicazioni dove reperire ulteriori informazioni e sito internet;
4) Pubblicazione almeno **45 gg. prima e fino al giorno della vendita senza incanto** sul sito internet 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 nella 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 e nei modi ritenuti più opportuni, purchè nel rispetto della normativa a tutela della riservatezza e dignità del debitore esecutato e delle parti della procedura nel periodo compreso tra la data della vendita ed i novanta giorni anteriori ad esta. 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 nella procedura esecutiva.

Il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui imposto 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Ricevuto il saldo prezzo, il professionista delegato dovrà tempestivamente trasmettere al giudice per la sottoscrizione la bozza del decreto di trasferimento da lui predisposta unitamente a: 1) copia dell'avviso di vendita debitamente notificato; 2) copia de 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 del 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 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 e 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 il termine (non superiore a 30 giorni) per la consegna delle chiavi e la formale immissione nel 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 unitamente alla parcella delle spese, competenze e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 25 maggio 1999, n. 313 e del provvedimento del G. esclusivamente secondo lo schema disponibile in cancelleria, nonché il conto dei compensi relativi alla 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 Giudice per l'adozione dell'ordinanza di cui all'art. 164 bis disposizioni di attuazione c.p.c.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Riscosso il prezzo il Giudice 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 informare il Giudice il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare le decisioni più opportune alla prosecuzione della procedura.

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

AUTORIZZA

Il professionista delegato:

a) Ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura;
b) 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.;
c) A richiedere ai creditori ulteriori anticipi disposti 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 3.6.2016

IL GIUDICE
Dott. Marco Colognesi