TRIBUNALE DI VELLETRI

N° Rge 725/14
Cron.
Udienza del 10/12/19

Udienza art.569 c.p.c.
Vendita con delega a professionista con PVP

Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva contro [redacted]

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

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'av[redacted].....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;

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 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, € 141.000,00

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 Marica Taddei, 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 pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento –, informando immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;

b. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, riferirsi al prezzo determinato dal G.E. nel corpo del verbale di determinazione della vendita ;

c. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'articolo 576 c.p.c., secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;

d. a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega e comunque almeno ogni sei mesi;

e. alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

f. alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:
   - della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato;
   - del valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568 c.p.c.
   - della data e del luogo fissati per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
   - del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art.571c.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 del portale delle vendite pubbliche 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 darne comunicazione al delegato 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 dal 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 581c.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, con le spese a carico della procedura e dovute secondo le ordinarie tariffe di cui al d.m. 140/12 Tab. Notaio e succ.ve modifiche , 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 – sul conto corrente aperto presso la banca di seguito indicata
w. ..... B.P.L. di Velletri ..... intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, **secondo le modalità della convenzione stipulata tra il Tribunale di Velletri e Unicredit S.p.A e Banca Popolare del Lazio per le annualità 2019 - 2021 relativa all'espletamento dei servizi bancari funzionali allo svolgimento di tutte le attività inerenti e conseguenti il processo civile di esecuzione immobiliare e mobiliare;**
x. 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 ai fini della applicazione di detto limite si tiene conto per il computo delle vendite andate deserte anche degli esperimenti di vendita svolti prima dell'entrata in vigore del citato D.L. 59/169 (art. 4, comma 1, lettera h);
y. 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, la data della vendita ed il luogo ove questa avverrà che potrà essere, previa espressa richiesta fattane dal delegato, anche lo studio di quest'ultimo. **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 salvo proroga accordata dal G.E. per comprovati e rilevanti motivi dai quali desumere che tale concessione potrà determinare il saldo del prezzo;
   - 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, delle spese e delle competenze saranno determinate ai sensi del d.m. n. 227/2015 e del decreto del GE del 03 Agosto 2016 e verranno comunicate 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 cessione 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 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 pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno **sessantacinque (65) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. Per tale specifico adempimento il delegato potrà rivolgersi a quei soggetti legittimati agli adempimenti pubblicitari.

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 scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;

3) l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti almeno sessanta **(60) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto e **fino al giorno della gara** sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.velletri.giustizia.it;

Il testo dell'inserzione sul quotidiano, che sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ed approvato dal professionista incaricato, 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. 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 dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (d'ora in poi "Società").
   Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al predetto Gestore su IBAN Unicredit: **IT05N0200813908000010362356** con causale riportante l'indicazione del Tribunale, del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i (es. Velletri-EI-01-2016-L.1).
   Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Società delegata agli adempimenti sopra richiamati. In caso di ammissione al gratuito patrocinio la spesa sarà prenotata a debito e il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati);
2. 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.

3. verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, su internet e sul quotidiano, richiedendo il più presto possibile alla Società eventuali modifiche da effettuare;
4. inserire l'esito di ciascun esperimento di vendita sul sito web della Società entro il giorno successivo allo stesso, seguendo le istruzioni riportate nella e-mail di richiesta esito inviata dalla Società il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità, disponibili direttamente all'interno dell'area riservata del sito web www.astegiudiziarie.it.
Le fatture relative agli oneri pubblicitari saranno inviate direttamente al delegato che provvederà al pagamento con l'utilizzo del fondo spese di cui appresso.
In caso di esaurimento del fondo spese, come appresso determinato e corrisposto, il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui stabilito – non inferiore a quarantacinque giorni- quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza, anche ex art.164 bis disp. att. c.p.c., ove 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

- Il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, 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 appresso indicato sub "Progetto di distribuzione", in cui è onerato di predisporre il progetto di distribuzione, il delegato è autorizzato a versare al creditore fondiario assistito da ipoteca di primo grado, ex art. 41 TULB, un importo pari al sessanta per cento del ricavato, salvo 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, **previo provvedimento del G.E.** si provvederà a nominare il Professionista delegato a redigere il progetto di distribuzione che potrà essere lo stesso delegato alla attività di vendita 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) oppure altro professionista scelto ad insindacabile giudizio del G.E. qualora il progetto di distribuzione sia complicato per l'importo ricavato e per il numero di creditori da esaminare. Dopo la sua redazione il professionista e/o il delegato provvederà a trasmetterlo al G.E. entro sessanta giorni dal provvedimento di nomina alla sua redazione affinchè venga fissata l'udienza di discussione.

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

DETERMINA

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

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

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

AUTORIZZA

il professionista delegato:

a) ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva;
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 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 10.12.19

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Dario Cologgi