TRIBUNALE DI VELLETRI

R.G.E 722/2011 (+ 941/2014, +353/2017)
Cron.
UDIENZA 18/12/2025
Astegiudiziarie

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

Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva contro
[redacted]

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA CON DELEGA A PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che 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;
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:

LOTTO UNICO € 103.000,00

Considerato, altresì, che per le caratteristiche del compendio pignorato la vendita con modalità telematica ASINCRONA appare ammissibile ed economicamente conveniente;
ritenuto, quindi, che sussistano i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. con delega delle relative operazioni a professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c. viene conferita la

DELEGA

per l'attività di vendita al professionista avvocato RAFFAELLA DORIGO, per il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate assegnando termine di mesi ventiquattro per lo svolgimento delle operazioni di vendita;
visto l'art.559 comma quarto c.p.c. nomina

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

CUSTODE
dei beni pignorati
l'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma

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. entro trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza il professionista dovrà depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, depositando successivamente, ogni sei mesi, un rapporto periodico, ed entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto semestrale, allegando allo stesso la documentazione inerente i pagamenti eseguiti come da progetto, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l, 18 ottobre 2012, convertito dalla L. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l., 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L. 30 giugno 2016, n. 119.
Tutti i rapporti periodici devono essere redatti utilizzando la specifica tipologia di atto prevista dalle specifiche tecniche ministeriali e depositati esclusivamente con modalità telematiche;

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.;

☐ ad aprire per la presente procedura presso la **Banca Popolare del Lazio – Agenzia di Velletri** i seguenti conti correnti che dovranno sempre riportare il numero e l'anno del ruolo generale esecuzioni cui è associata la specifica procedura:

☐ 1. Conto Custodie Giudiziarie che sarà destinato alle operazioni relative ai frutti civili e in generale a quelle afferenti all'attività di custodia dei beni sottoposti ad esecuzione;

☐ 2. Conto Cauzione e Saldo prezzo destinato ai versamenti relativi alla cauzione dell'aggiudicazione e al pagamento del prezzo per l'acquisto dei beni oggetto dei procedimenti esecutivi.

☐ 3. Conto Spese che dovrà essere ripartito in due sotto-conti:

- l'uno denominato Conto Pubblicità per il deposito delle somme funzionali allo svolgimento delle attività di vendita (pagamento spese di pubblicità ecc.); in particolare, il creditore procedente o la parte onerata dal GE verserà su tale conto il fondo spese di 3.000,00 euro inizialmente previsto dalla ordinanza di delega alla vendita. L'utilizzo di tali fondi è subordinato alla trasmissione a mezzo PEC alla Banca Popolare del Lazio (velletri2@pec.bplazio.it) da parte del Delegato alla vendita del preventivo di spesa emesso dal Gestore della pubblicità, nel quale dovranno essere

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

indicate le coordinate bancarie sulle quali l'istituto di credito eseguirà l'accreditamento della somma riportata nel preventivo;

- l'altro denominato Conto Aggiudicazione per il deposito delle somme destinate al pagamento delle spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione dei beni oggetto di procedimento esecutivo (imposta di registrazione, trascrizione e voltura, IVA, oneri esclusivi a carico dell'aggiudicatario per spese e compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ecc.).

☐ 4. Conto Conversione del pignoramento destinato all'eventuale deposito di quanto versato dalla parte debitrice esecutata per la conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.).

☐ 5. Conto Progetto di Distribuzione che sarà destinato a consentire il deposito delle somme così come approvate all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e di cui è stato disposto in tale sede il pagamento in attesa dell'effettiva riscossione da parte del beneficiario.

Il Professionista Delegato provvederà su tali conti a girare e versare gli assegni intestati al Tribunale o ad esso delegato con l'indicazione del numero della procedura.

a. A redigere l'avviso di vendita di cui sarà data pubblicità ai sensi dell'art. 591 bis n. 2 c.p.c. in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c., nonché comunicazione anche a mezzo PEC ai creditori e ai debitori, 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.

☐ del luogo, della data e dell'ora fissata 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 e dell'obbligo ai sensi e per gli effetti degli artt. 585 e 586 c.p.c. come riformati dal D. Lgs. 149/2022, e dal successivo D. Lgs 164/2024, di depositare entro il medesimo termine perentorio di 120 giorni la dichiarazione antiriciclaggio di cui al D. Lgs 231/2007 per tutte le somme versate, in mancanza della quale il decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587, co. 1 c.p.c. con incameramento della cauzione versata;

☐ 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;

☐ dei siti internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima, oltre che del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

☐ 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

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63004552044df079b7872b870e720406

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.

b. 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.;

c. a fissare i termini per la presentazione delle offerte, per l'esecuzione del saldo prezzo ed ogni altra modalità di pagamento;

d. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione in misura pari al decimo del prezzo proposto (vedi art. 571 comma 2 c.p.c.) a mezzo bonifico da eseguirsi su IBAN IT 06 J 03268 22300 052849400448 del conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica;

e. alle operazioni di vendita telematica e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581 c.p.c.;

f. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art 583 c.p.c.;

g. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c.;

h. alla redazione, entro i 5 giorni successivi alla vendita del relativo verbale 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 e il deposito della procura speciale a favore del procuratore;

i. alla fissazione del nuovo incanto e del termine di presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;

j. ad ordinare al Gestore della vendita telematica di disporre la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) entro e non oltre il termine di 3 giorni lavorativi dal termine dell'esperimento di vendita.

k. Ad ordinare al Gestore della vendita telematica di trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario, a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, (c.d. "conto saldo prezzo") di cui sopra comunicando allo stesso i dettagli dell'IBAN e dell'intestatario del conto;

l. a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura tenendo conto delle somme già versate;

m. a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso, c.d. "conto saldo prezzo" e "conto spese vendita" di cui sopra;

n. a dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c;

o. alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento;

p. 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. 227/2015, 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.;

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

q. 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 di ¼ (25%) ed indicazione dell'offerta minima come prevista per legge, evidenziando quando si sono già eseguiti infruttuosamente 4 tentativi di vendita oppure il prezzo base si sia ridotto di oltre la metà prima del quarto esperimento di vendita;

r. a comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almeno 45 gg. prima del termine fissato per la vendita telematica.

Il professionista delegato provvederà progressivamente alla chiusura dei conti correnti una volta esaurita la funzione alla quale sono preposti, dandone atto nei rapporti riepilogativi periodici e nel rapporto riepilogativo finale;

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.
- del luogo, della data e dell'ora fissata 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;
- dei siti internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima, oltre che del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 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

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63004552 0d4df079b7872b870e720406

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. 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,

i. 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 in misura pari al ***decimo del prezzo proposto*** (vedi art. 571 comma 2 c.p.c.) a mezzo bonifico da eseguirsi su **IBAN IT 06 J 03268 22300 052849400448** del conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica;

k. alle operazioni di vendita telematica e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581 c.p.c.;

l. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art 583 c.p.c.;

m. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c.;

n. alla redazione, entro i 5 giorni successivi alla vendita del relativo verbale 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, depositandone immediatamente copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente agli allegati e a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari;

o. alla fissazione del nuovo incanto e del termine di presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;

p. ad ordinare al Gestore della vendita telematica di disporre la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) entro e non oltre il termine di 3 giorni lavorativi dal termine dell'esperimento di vendita.

q. Ad ordinare al Gestore della vendita telematica di trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario, a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, (c.d. "conto saldo prezzo") di cui sopra comunicando allo stesso i dettagli dell'IBAN e dell'intestatario del conto;

r. a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura tenendo conto delle somme già versate;

s. a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso, c.d. "conto saldo prezzo" e "conto spese vendita" di cui sopra;

t. a dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c;

u. alla predisposizione del decreto di trasferimento;

v. 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

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

procedura e dovute secondo le ordinarie tariffe di cui al d.m. 227/2015, 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.;

w. 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 della vendita andata deserta anche degli esperimenti di vendita svolti prima dell'entrata di vigore del citato D.L. 59/16 (art.4, comma 1, lettera b);

x. a 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione nomina Gestore delle vendite telematiche **Aste Giudiziarie inlinea spa** la quale vi provvederà tramite il portale di propria titolarità denominato **www.astetelematiche.it**

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale avvocato dotato di procura speciale notarile anche per persona da nominare anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 23:59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

Le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati (offerenti o procuratore legale o avvocato dotato di procura speciale notarile) saranno dichiarate inammissibili.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63004552 0d4df079b7872b870e720406

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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). 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 deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;

b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63004552 0d4df079b7872b870e720406

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al Gestore della vendita telematica, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) **In caso di offerta unica:**
qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:
i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss.c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) **In caso di pluralità di offerte:**
qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona di seguito disciplinata,
i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli **offerenti partecipano telematicamente** attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63004552 0d4df079b7872b870e720406

operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 4 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).
Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.
All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

8. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il Gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del c/c, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, cd. "conto saldo prezzo".

9. SALDO PREZZO E PER IL PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato) mentre dovrà versare sul "conto spese vendita" gli oneri a carico dell'aggiudicatario che saranno liquidati dal G.E. ai sensi e per gli effetti del D.M. 227/2015 che saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il termine per il deposito del versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine deve ritenersi perentorio e, come tale, non può essere prorogato.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'aggiudicatario è tenuto altresì ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co.2 c.c.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63004552 0d4df079b7872b870e720406

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, 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.

Il professionista delegato provvederà 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 c.p.c.

11. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Si precisa che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione.
I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato, dal Gestore e, negli orari di apertura previsti e previa prenotazione, allo Sportello Informativo e di assistenza presso il Tribunale di Velletri. Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del Custode Giudiziario nominato.

ONERI PUBBLICITARI

Il Giudice dispone che di ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia su impulso del professionista delegato mediante:

1. inserimento a cura del professionista delegato della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, laddove il professionista voglia affidare ad Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. l'incarico di curare l'adempimento relativo alla pubblicazione sul PVP, si autorizza sin d'ora la Cancelleria ad effettuare il censimento nel registro Siecic del legale rappresentante della Società;
2. pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La Società avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

5. Altri adempimenti pubblicitari disposti dal G.E. ex art. 490 c.p.c.: pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.fallcoaste.it, di titolarità di **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione di quello indicato al punto 1, dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente inoltrerà tutta la documentazione necessaria per la pubblicità anche alle altre Società eventualmente incaricate di svolgere servizi, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere, i documenti da pubblicare su internet ed i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura.
Contestualmente all'invio della richiesta di servizi, il professionista dovrà trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche le contabili di avvenuta disposizione di pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate della pubblicità su internet ed in qualità di gestore della vendita telematica attingendo le somme dal fondo spese messo a disposizione, e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi.
Il professionista delegato dovrà aver cura, sotto la propria responsabilità, di:

- caricare la documentazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e trasmettere la documentazione da pubblicare ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo il più presto possibile alla Società eventuali modifiche da effettuare;
- inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Il professionista delegato acquisirà il giorno prima della vendita direttamente dall'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche il certificato di pubblicazione sul PVP, che contiene anche i dati

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 63004552004df079b7872b870e720406

relativi alla pubblicità sui siti internet ex art. 490 c.2 c.p.c.
Entro la data fissata per la vendita acquisirà inoltre i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità tramite gli strumenti pubblicitari ex art. 490 c. 3 c.p.c.
Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute per i servizi richiesti non saranno lavorate dalle società di servizi incaricate.
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

Si fa espressa avvertenza all'aggiudicatario che soltanto **dopo aver ricevuto il saldo prezzo secondo quanto liquidato dal G.E.** il professionista delegato trasmetterà 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. Altresì, è incombente del delegato depositare in cancelleria sia la copia cartacea dotata della

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

certificazione di conformità del Decreto di Trasferimento che quella del duplo della sua nota di trascrizione.

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, 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

Eseguito il saldo prezzo ed emesso il Decreto di Trasferimento il professionista delegato già nominato con la presente ordinanza redigerà la bozza del progetto di distribuzione che dovrà essere trasmessa alle parti della procedura e depositata agli atti del fascicolo telematico entro dieci giorni dalla udienza fissata per la sua discussione/approvazione.

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

DETERMINA

a) in Euro 3.000,00 (salvo integrazione di ulteriori Euro 300 per ogni lotto se il compendio pignorato e soggetto a vendita è composto da più di 4 lotti e/o unità immobiliari) l'anticipo per le spese che il creditore procedente / richiedente la vendita dovrà versare su apposito c/c aperto dal Professionista Delegato, **entro il termine massimo di 1 mese** dalla presente udienza e comunque

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

a richiesta del Delegato che è soggetto ausiliario non beneficiario fiscale del predetto accredito il quale è e rimane funzionale al pagamento degli incombenti relativi alla sola attività d'asta.

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 (salvo integrazione nell'ipotesi in cui la Custodia risulti complessa in ragione del numero dei lotti sottoposti ad esecuzione o per la tipologia degli stessi) l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato, autorizzandolo fin d'ora alla apertura di un c/c presso lo stesso istituto bancario di cui sopra;

A U T O R I Z Z A

il professionista delegato:

a) ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva, tra cui quelle relative alla pubblicità ex art. 490 c.1, c.2 e c. 3, c.p.c. (Portale delle Vendite Pubbliche; siti internet; quotidiano; pubblicità commerciale) ed alle spese necessarie per il gestore della vendita telematica;
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,

Si 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, letto all'udienza del 18 dicembre 2025

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto Unico;

Quote pari a ½ e ½ del diritto di proprietà su Appartamento sito in Ardea, Viale Marino 14, int. 3, posto ai piani 1^ (primo) e 2^ (secondo) di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli sito in fuori terra. L'appartamento, dal quale si accede tramite una scala esterna rettilinea, è composto attualmente al piano primo da: ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera da letto e balcone a livello (h: 3.00 m); al piano secondo da una soffitta (accessorio - Hm 2,30 m) con terrazza a livello. Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale al piano terra con accesso da Viale Marino.

Censito al Catasto Fabbricati: Fg. 53, Part. 2862, Sub. 3 – categ. A/7, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale: 80 mq (71 mq escluse le aree scoperte), rendita € 537,12.

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un edificio residenziale plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra a destinazione residenziale che ha subito nel corso degli anni e, rispetto alle originarie Licenze edilizie, molteplici ristrutturazioni e divisioni degli ambienti interni che non hanno comunque, in sostanza, alterato la sagoma e il volume fatta eccezione per la chiusura di un portico al piano primo e secondo e per la realizzazione di vani residenziali (porzione sud-ovest) per la quale risulta presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n°47/85 [redacted]. In seguito all'accesso presso gli uffici tecnici del Comune è stata accertato che l'intero edificio risulta costruito in virtù di:

Licenza edilizia n. 3976 rilasciata dal Comune di Pomezia in data 22.05.1969; Licenza per una Variante al progetto originario prot. 7595, pratica edilizia n.3976/1968 rilasciata dal Comune di Ardea in data 12.12.1977; In data 23 Gennaio 1986 fu presentata dal sig. [redacted] domanda di Sanatoria edilizia di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 n.47 mod. 47/85-A (tipologie di abuso 1-2-3) e mod. 47/85-B (tipologie di abuso 4-5-6) per l'aumento del volume e della superficie utile abitabile generata dalla chiusura del portico posto a sud-ovest e per la ristrutturazione ed i cambiamenti soprattutto interni che aveva subito l'appartamento rispetto all'ultima Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Ardea in data 12.12.1977.

Per le difformità si rinvia all'elaborato peritale.

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

Pignoramento trascritto in data 13/2/2012 al n. [redacted] per ½ contro la [redacted] e a favore della Unicredi Credit Managment (indicazione immobile errata);

Pignoramento trascritto in data 3/5/2015 al n. [redacted] di formalità (in rettifica della formalità 4666 del 13/2/2012) per la quota di ½ contro la Sig.ra [redacted] e a favore della Unicrdit Credit Managment;

Pignoramento trascritto in data 8/5/2017 al n. 14310 di formalità per la quota di ½ ciascuno contro la Sig.ra [redacted] e favore [redacted]

Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo, emesso ordine di liberazione.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Firmato Da: ANNA LUISA DI SERAFINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 630045520d4df079b7872b870e720406