TRIBUNALE DI FROSINONE

PROCEDURA N. 255-2016 R.G.E.
(RIUNITA ANCHE NOCE 39-2019)

All'udienza del 02.10.2019 innanzi al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Di Nicola sono comparsi: [redacted] IN SOSTITUZIONE DELL'AW [redacted] PER [redacted] L'ARCHITETTO [redacted]

L'Avv. [redacted] per [redacted] insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al medesimo professionista nominato custode, come da precedente ordinanza;

Visto l'art. 569 co. 4 c.p.c., come modificato dall'art. 4, co. 1, del D.L. 3 maggio 2016, n. 59, conv. In L. 30 giugno 2016, n. 119, e ritenuto che, pur potendosi oggi disporre la vendita con modalità telematiche sia opportuno, nell'interesse dei creditori e per la maggior speditezza della procedura, applicare ancora le consuete modalità di vendita, dovendosi necessariamente da parte di questo G.E. esaminare con compiutezza i servizi offerti ed i prezzi praticati dai numerosi gestori delle vendite telematiche iscritti nel distretto;

Visti gli artt. 569 e 591 c.p.c.;

DELEGA

Il professionista AW. FERNANDO CASINI allo svolgimento delle operazioni di vendita ed al compimento delle attività indicate negli artt. 591 bis c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c.

DETERMINA E LIQUIDA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 1.000,00 quale anticipo sui compensi di delega, un acconto di euro 600,00 quale fondo spese relativo agli adempimenti pubblicitari sui siti internet, nonché l'importo di euro 300,00, per ogni lotto posto in vendita (somma determinata su n. 3 esperimenti di vendita) a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

Tutti gli importi dovranno essere versati dal creditore pignorante, entro 30 giorni dal deposito della presente ordinanza, al delegato il quale emetterà immediatamente fattura in favore del soggetto giuridico tenuto al versamento.

Laddove non riceva il fondo spese sopra indicato nel termine suddetto, il delegato invierà immediatamente e senza ritardo - a mezzo PEC - sollecito di pagamento al pignorante ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente, e di eseguire il pagamento entro il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine precedente e rappresentando che, il mancato versamento, integra causa di estinzione anticipata della procedura. In caso di decorso infruttuoso del termine (giorni 30+30) di cui sopra il delegato informerà immediatamente il G.E. provvederà ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

DISPONE

che il professionista delegato provveda all'espletamento delle attività di seguito indicate:

AVVISO VENDITA

Il professionista delegato dovrà formare subito dopo il conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche unitamente all'ordinanza di delega.

Al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita il professionista dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società ASTE GIUDIZIARIE .INLINEA S.p.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, individuata – temporaneamente - come soggetto collettore unico per la gestione e ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sulle altre forme di pubblicità previste, facendo pervenire la perizia di stima corredata di foto e planimetrie affinché la società provveda ad inserire il bene nella "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste" e provveda ad effettuare la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c.

A tal fine, il delegato effettuerà, prima della pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale, il versamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'art. 18 bis del decreto del Presidente della Repubblica n.115/02, necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, come sopra chiarito) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sul sito internet di seguito indicato e per l'invio delle missive cartacee.

In mancanza di prova dell'avvenuto pagamento la pubblicità non potrà essere effettuata.

In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati) nonché del provvedimento con il quale le spese pubblicitarie vengono poste a carico dell'Erario.

- La pubblicazione dell'avviso di vendita della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) l'inserimento dovrà avvenire almeno 60 giorni prima del primo esperimento di vendita e dovrà permanere fino al giorno dell'ultimo esperimento di vendita o (se anteriore) fino all'aggiudicazione del lotto; all'esito del primo esperimento di vendita, il professionista comunicherà il giorno stesso alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e alla Cancelleria l'esito della vendita; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aggiornerà quindi la pubblicità eliminando (in caso di aggiudicazione) o confermando (in caso di mancata aggiudicazione) la data del successivo esperimento di vendita pubblicando il nuovo avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. fornito dal professionista; analogamente, il professionista e la società suindicata effettueranno le medesime

attività all'esito del secondo esperimento di vendita; in tale pubblicità su internet, in considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, dovrà essere eliminato ogni riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare si raccomanda di espungere dalla documentazione utile ai fini della pubblicazione su internet almeno i seguenti dati: a)generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; b) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; c) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; d) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; e) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali); i documenti pubblicati saranno visibili anche sul sito www.tribunale.frosinone.giustizia.it.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
3. a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
4. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale, come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita;
5. dare tempestivo avviso del mancato pagamento delle spese per l'adempimento pubblicitario di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai fini dei provvedimenti di cui all'art. 631 bis c.p.c.
6. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
7. dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
8. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
9. a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica (oltre ad una copia in forma cartacea) nel fascicolo dell'esecuzione;
10. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
11. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
12. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel

termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

13. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

14. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione;

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile a norma dell'art. 586 c.p.c., anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- dichiarazione del custode di avvenuta liberazione dell'immobile ovvero dichiarazione di esonero alla liberazione da parte dell'aggiudicatario;
- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

15. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

16. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

17. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

18. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

19. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni sopra impartite);

20. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

21. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di

prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;

22. a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni sopra fornite);

23. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

24. a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, nel termine di seguito indicato e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito; Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

DISPONE

Che il compendio pignorato, come in calce descritto, sia venduto senza incanto dinanzi al suindicato professionista delegato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni), il giorno 26.02.2020 alle ore 11.30 (primo esperimento di vendita) presso il Tribunale di Frosinone, piano secondo, accanto all'aula di udienza 2 (lato destro spalle alla porta), in numero UNO lotti al prezzo base di:

€ 246.400,00	Con offerta in aumento minima di € 10.000,00	Per il lotto n. 1
€	Con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	Con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	Con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	Con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	Con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	Con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	Con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.

(Eventuali altri lotti seguono come indicati in foglio allegato al presente verbale).

In caso di mancanza di offerte per la data sopra indicata in relazione a tutti e/o a parte dei lotti, il compendio pignorato, sempre descritto in foglio allegato al presente verbale, sarà venduto senza incanto dinanzi al suindicato professionista delegato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni), il giorno 26.05.2020 alle ore 09.30 presso il medesimo luogo (secondo esperimento di vendita).

In caso di mancanza di offerte per il secondo esperimento di vendita in relazione a tutti e/o a parte dei lotti, il compendio pignorato, sempre descritto in foglio allegato al presente verbale, sarà venduto senza incanto dinanzi al suindicato professionista delegato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni), il giorno 29.09.2020 alle ore 09.30 presso il medesimo luogo (terzo esperimento di vendita).

La sola apertura delle buste contenenti le offerte sarà sempre effettuata alle ore 9.00.

Il prezzo base dei lotti per il secondo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il primo esperimento ridotto di ¼; il prezzo base dei lotti per il terzo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il secondo esperimento ridotto

di ¼; l'offerta in aumento minima in relazione al secondo ed al terzo esperimento di vendita sarà determinata dal professionista in misura non inferiore al 5% del prezzo base come sopra determinato e sarà indicato nel verbale delle operazioni di vendita.

Per la partecipazione e lo svolgimento dei tre esperimenti di vendita gli offerenti ed il professionista delegato dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

1) ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita, deve depositare in Cancelleria l'offerta di acquisto non prima di novanta giorni dalla data fissata per la vendita ed entro e non oltre le ore 12.00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per la vendita (ad eccezione del sabato); le offerte successivamente presentate non saranno ammesse;

2) ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita, deve depositare l'offerta in Cancelleria personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale; in caso di offerta presentata da più persone, l'offerta deve essere depositata personalmente da tutti gli offerenti o da avvocato munito di procura speciale; in caso di mancato rispetto di questa prescrizione, l'offerta non sarà ammessa;

3) a pena di esclusione, l'offerta deve essere presentata in busta chiusa di colore bianco senza alcuna indicazione all'esterno e contenente all'interno:

a. il numero della procedura, l'indicazione del prezzo offerto (non inferiore di oltre ¼ rispetto al suindicato prezzo base), i dati catastali ed il numero di lotto identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ed il termine, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita, per il versamento del saldo prezzo;

b. l'assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI FROSINONE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI;

c. copia di valido documento di identità, copia del codice fiscale, autocertificazione relativa allo stato civile e, in caso di soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della società; nel caso in cui l'offerta sia fatta a mezzo di avvocato munito di procura speciale, tale procura dovrà essere depositata unitamente all'istanza di partecipazione in originale o in copia autenticata e, in caso di mandato rilasciato da soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, ad una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi del mandante (la visura camerale e la procura potranno essere prodotte anche il giorno della vendita);

d. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e. nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

f. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Si avverte che l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Frosinone, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

4) l'offerta presentata non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

il creditore procedente e gli intervenuti, anche se non muniti di titolo esecutivo ma il cui credito sia stato riconosciuto ex art. 499 c.p.c., 10 giorni prima dell'udienza fissata per la vendita potranno presentare istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., qualora la vendita non abbia luogo.

In tal caso, a pena di inammissibilità l'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. deve essere fatta a mezzo di avvocato munito di procura, depositata nel termine di legge che precede ed avere il

medesimo contenuto dell'offerta di acquisto per come individuato ai punti a., c. (limitatamente alla parte in cui richiede, nel caso che l'istante sia persona fisica, autocertificazione relativa al suo stato civile e, se coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge), d., e., f. del precedente punto 3) salvo le seguenti precisazioni:

a. la somma offerta in pagamento non può essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'istanza di assegnazione (rif. art. 589, 1° co., c.p.c.);

b. se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire oltre le spese (rif. art. 589, 2° co., c.p.c.);

c. se sul ricavato dell'espropriazione concorrono creditori di grado anteriore a quello dell'istante, quest'ultimo dovrà depositare una somma pari all'ammontare complessivo di tali crediti, fino alla concorrenza della somma indicata dal G.E. che, in ogni caso, non potrà essere maggiore rispetto al prezzo di assegnazione (prezzo base);

d. ove sul ricavato dell'espropriazione vi sia concorso tra creditori di grado anteriore e creditori di pari grado a quello dell'istante, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere l'intera somma necessaria all'attuazione del concorso entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base), con eventuale residuo a vantaggio del debitore;

e. nel caso in cui sul ricavato dell'espropriazione l'istante concorra con creditori di grado posteriore, dovrà corrispondere esclusivamente l'eccedenza rispetto al proprio credito in linea capitale entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base);

f. in tutti i casi che precedono, l'assegnatario è comunque tenuto a versare le spese di procedura nella misura che verrà determinata dal G.E. con provvedimento successivo all'assegnazione oltre ad una somma pari al 15% del prezzo per la registrazione, trascrizione e volturazione dell'emanando decreto ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di plurime istanze di assegnazione non si avrà gara tra gli istanti ma prevarrà quella che contiene l'offerta più alta; nel caso in cui la somma offerta in pagamento sia la stessa per tutte, l'immobile sarà assegnato all'istante che per primo ha depositato la domanda; nel caso di istanze depositate lo stesso giorno offerenti tutte il medesimo prezzo, prevarrà quella che prevede il termine di pagamento minore.

Si avverte che l'istanza è irrevocabile e che in caso di presenza di offerte all'udienza di vendita, il creditore che ha proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non ha diritto di partecipare alla gara e formulare aumenti.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal ultimo caso, all'unico offerente non è consentito fare aumenti;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

5) l'offerta è irrevocabile e, in caso di presentazione di un'unica offerta valida; il compendio pignorato verrà definitivamente aggiudicato a colui che ha presentato l'offerta anche nel caso in cui l'offerente

non si presenti o dichiari di rinunciare il giorno della vendita;
6) l'aggiudicazione è definitiva ed in nessun caso verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo l'aggiudicazione;
7) il saldo prezzo dovrà essere versato in Cancelleria al massimo entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, ritenuto che, allo stato, non sussistano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.
L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI FROSINONE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista l'anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento nella misura indicata nell'ordinanza di aggiudicazione (15% del prezzo di aggiudicazione); in caso di mancato deposito del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto e perderà la cauzione depositata; in caso di mancato deposito dell'anticipo sulle spese non sarà firmato il decreto di trasferimento e resteranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;
8) ove 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. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, entro il termine di centoventi (120) dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate al punto 7); entro i 10 giorni successivi al pagamento all'Istituto mutuante, l'aggiudicatario dovrà depositare presso la Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto mutuante (ossia una dichiarazione con cui la banca attesta di aver ricevuto dall'aggiudicatario un determinato importo ex art. 41 T.U.B. a titolo di saldo prezzo di un determinato lotto posto in vendita in una determinata procedura); in caso di mancato deposito dell'originale della quietanza non sarà firmato il decreto di trasferimento; l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo secondo tali modalità solo ove la banca mutuante gli comunicherà tempestivamente l'entità della somma da versare e gli rilasci (contestualmente al versamento) quietanza del pagamento (in caso contrario l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo in Cancelleria secondo le modalità indicate al punto n. 7 e non sarà dichiarato decaduto);
9) le spese di registrazione e trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. e saranno, altresì, provvisoriamente poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; per il rimborso delle spese sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli l'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza, corredata dalla documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute (mod. F23), entro il termine fissato per il deposito delle precisazioni dei crediti o, al più tardi, entro l'udienza fissata per l'approvazione del piano di riparto; in difetto tali spese non potranno essere rimborsate; a' sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario / assegnatario ex art. 588 c.p.c. il 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la 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;
10) ove l'aggiudicatario abbia intenzione di fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, egli dovrà presentare in Cancelleria, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione, apposita istanza redatta in conformità al modulo che verrà consegnato al momento dell'aggiudicazione; il Tribunale provvederà a designare un Notaio indicato dall'aggiudicatario alla ricezione del versamento del prezzo, alla predisposizione del decreto di trasferimento ed

all'espletamento delle attività indicate dall'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c.; in mancanza di indicazione da parte dell'aggiudicatario, il notaio verrà designato direttamente dal giudice; nel giorno fissato dal Giudice a seguito della presentazione della predetta istanza gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali di versamento del prezzo al notaio, sottoscrizione da parte del giudice del decreto di trasferimento predisposto dal notaio e stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado; è onere dell'aggiudicatario assicurarsi, anche prima della vendita, la disponibilità della banca a concedere il mutuo; in caso di mancata concessione del mutuo entro il giorno fissato dal Giudice, non saranno concessi rinvii;

11) in relazione a ciascun esperimento di vendita il delegato curerà l'effettuazione dell'avviso ex art. 570 c.p.c.:

12) in relazione al primo esperimento di vendita, a cura della medesima società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sarà eseguita la distribuzione di n. 200 volantini ad uso pubblicità commerciale da inserire nelle cassette postali delle abitazioni ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile in vendita (le missive saranno distribuite in maniera concentrica a partire dal civico ove è sito il lotto); tale distribuzione avrà luogo almeno 30 giorni prima del primo esperimento di vendita e la società suindicata trasmetterà al professionista certificato di avvenuta distribuzione e report di distribuzione da allegare al verbale delle operazioni di vendita; nel volantino saranno indicate tutte e tre le date dei successivi esperimenti di vendita, con l'avvertimento che gli esperimenti successivi avranno luogo solo in caso di mancata presentazione di offerte per l'esperimento precedente; il volantino sarà unico per tutti i lotti in caso di immobili siti nello stesso comune (con distribuzione nella zona in cui è sito l'immobile di maggior valore) e sarà invece uno per ciascun lotto in caso di immobili siti in diversi comuni; il volantino conterrà l'indicazione delle tre date dei successivi esperimenti di vendita e le medesime indicazioni contenute nella pubblicità su quotidiano locale; in ogni caso il volantino non dovrà contenere i dati personali indicati nella parte relativa all'avviso di vendita);

13) gli adempimenti pubblicitari indicati ai numeri 11 e 12, dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato alla vendita, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per ciascun esperimento di vendita, esclusivamente alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, individuata come soggetto collettore unico per la gestione e ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sulle altre forme di pubblicità commerciale, facendo pervenire alla stessa l'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. ed il modulo di richiesta di pubblicità compilato, firmato e timbrato, comprensivo dei dati per la fatturazione e del consenso al trattamento dei dati personali, tramite una delle seguenti modalità:

- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presente in cancelleria esecuzioni immobiliari;
- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- "invio telematico della documentazione" direttamente dall'area riservata ai professionisti presente sul sito web www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586 201431.

La società provvederà ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria, facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) dell'ordinanza di vendita e della relazione del C.T.U., comprese planimetrie e fotografie.

La stessa dovrà provvedere:

- ad inviare al professionista delegato, prima di procedere alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano, il relativo bozzetto di stampa;
- a richiedere il pagamento degli oneri conseguenti alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, su internet ed alla distribuzione delle missive direttamente al soggetto di volta in volta indicato dal professionista delegato, perché questi possa provvedere direttamente alla richiesta di

pagamento degli oneri pubblicitari da loro sopportati;

- a trasmettere al professionista delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari.

14) la presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del creditore istante o di altro creditore interessato ai creditori iscritti non intervenuti.

15) gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dal CTU e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet (www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.frosinone.giustizia.it); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

DESCRIZIONE DEL BENE

☐ come da foglio allegato al presente verbale;

☐ Come da ordinanza di vendita emessa il _____;

FISSA

☐ l'udienza del_____ ore_____ per il riconoscimento ex art. 499 commi 5 e 6 c.p.c. degli interventi non fondati su titolo esecutivo, con onere a _____ della notifica ai debitori del presente verbale (e, ove non già effettuata, del ricorso per intervento e dell'eventuale estratto autentico notarile) entro il_____;

☒ l'udienza del 17.02.2021 ore 10.30 per la verifica delle attività compiute, disponendo altresì che, in caso di aggiudicazione di tutti e/o di parte dei lotti, i creditori dovranno precisare i crediti entro il termine indicato dal delegato nel verbale delle operazioni di vendita e che il delegato dovrà depositare bozza del piano di entro il 31.01.2021 ; in tal caso l'udienza sopra indicata deve intendersi fissata anche ex art. 596 c.p.c.; in caso di aggiudicazione di tutti i lotti nel primo esperimento di vendita le parti potranno chiedere al G.E. l'anticipazione di tale udienza ex art. 596 c.p.c., onerandosi della notifica a tutte le parti ed al delegato; a tale udienza il delegato dovrà depositare tutti i verbali degli esperimenti di vendita e la prova dell'avvenuta effettuazione della pubblicità straordinaria;

☐ avvisa sin d'ora tutti i creditori (procedente e intervenuti) che, in caso infruttuoso esperimento delle suindicate tre vendite o comunque dei tentativi di vendita fissati nella presente ordinanza, sarà valutata la ulteriore proseguibilità della procedura e, pertanto, li invita a valutare l'opportunità di formulare tempestiva istanza di assegnazione anteriormente al terzo o, comunque, all'ultimo esperimento di vendita;

☐ emette contestuale ordine di liberazione ad eseguirsi a cura del custode all'atto dell'aggiudicazione secondo le istruzioni ivi contenute;

☐ dispone che entro la prima vendita fissata il procedente/intervenuto _____ produca e consegni al professionista delegato la seguente documentazione _____ _____;

☐ rilevato che il creditore pignorante risulta ammesso al patrocinio a spese dello Stato, dispone che le somme oggetto della odierna liquidazione, per la parte relativa agli adempimenti pubblicitari, abbiano a sostenersi mediante anticipazione a carico dell'Erario a mente del disposto dell'art. 131 comma 4 lett. d) del d.P.R. 115/02; quanto alle somme liquidate a titolo di acconto per compensi di delega, esse, analogamente alle somme già liquidate a titolo di acconto sui compensi di custodia, sono prenotate a debito secondo il disposto dell'art. 131 comma 3 d.P.R. 115/02;

☐ dispone che le somme relative alle spese per gli adempimenti pubblicitari di cui all'odierna liquidazione nella presente ordinanza di vendita siano poste a carico del creditore procedente previa **detrazione degli importi per le medesime causali (adempimenti pubblicitari) oggetto di liquidazione con il provvedimento di nomina del custode giudiziario;**

☐ dispone che le somme oggetto della odierna liquidazione a titolo di spese per adempimenti pubblicitari e acconto sui compensi di delega siano poste a carico della procedura, autorizzando il delegato al relativo prelievo dal conto della procedura stessa, in quanto insistono somme e , per la sola parte eccedente le disponibilità di procedura, che siano poste a carico del creditore procedente;

☐ atteso che nella presente ordinanza di vendita è previsto un numero di vendite inferiore a tre, sia determina che l'importo a corrispondersi quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche sia di euro 100,00 per ogni lotto per ogni tentativo di vendita che si è provveduto a fissare nella presente ordinanza, fermi i restanti importi per come liquidati;

☐ _____

IL CANCELLIERE

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Simona Di Nicola

N.R.G.E. 255-2016
(VI E' RIUNITA LA
N.R.G.E. 33-2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETA' DI:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via S. Francesco D'Assisi n.80**
  Il bene in oggetto è ubicato in via S. Francesco D'Assisi, in zona semicentrale del territorio del comune di Ceccano, a ridosso del fiume Sacco. La zona in cui il bene è situato è altamente urbanizzata ed è caratterizzata da una forte presenza di edifici abitativi. L'appartamento in questione si trova al piano primo di un complesso condominiale facilmente accessibile da via S. Francesco D'Assisi, è dotato di garage esclusivo e terreno di pertinenza e può usufruire di un ampio parcheggio condominiale che si trova nella parte posteriore del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Ceccano è risultato che il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte ricade in zona B1 (ristrutturazione) del P.R.G.

***Prezzo base d'asta:* € 246.400,00**

OFFERTA IN AUMENTO MINIMA € 10.000,00

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f72ece8f6fadf5f52ebb0a50d8d6d0d90

N.R.G.E. 255-2016
(VI E' RIUNITA LA
N.R.G.E. 39-2019)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 246.400,00 PIENA PROPRIETA' DI:

	Ceccano (FR) - Via S. Francesco D'Assisi n.80		
	Proprietà		1/1
	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2		224,00 mq
	Il bene oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo.		
	Il bene in oggetto è ubicato in via S. Francesco D'Assisi, in zona semicentrale del territorio del comune di Ceccano, a ridosso del fiume Sacco. La zona in cui il bene è situato è altamente urbanizzata ed è caratterizzata da una forte presenza di edifici abitativi. L'appartamento in questione si trova al primo primo di un complesso condominiale facilmente accessibile da via S. Francesco D'Assisi, è dotato di garage esclusivo e terreno di pertinenza e può usufruire di un ampio parcheggio condominiale che si trova nella parte posteriore del lotto.		
	NO		
	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

OFFERTA IN AUMENTO MINIMA € 10.000,00

Firmato Da: ROSSI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7