

TRIBUNALE DI LATINA

Sezione Prima Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 345/2016

Verbale di udienza e ordinanza di vendita con delega a professionista

All'udienza del 27.03.2019 sono presenti, per il creditore procedente l'avv. Lorenzo Lupoli in sostituzione dell'avv. Vincenzo Manciocchi, il quale chiede l'emissione dell'ordinanza di vendita. E' presente la custode, dott.ssa Maria Cristina Ciampi;

Il G.E.

ritenuto di fissare la vendita dei beni pignorati ex artt. 569 e 571 c.p.c., con esclusione della vendita con incanto ex art. 576 c.p.c., non essendovi elementi per ritenere 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.;

ritenuto di disporre la vendita dei pignorati, **con delega delle operazioni** ex art. 591 bis c.p.c.; ritenuto che, pur divenuta obbligatoria la vendita con modalità telematiche, sia necessario, nell'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, procedere con le modalità finora utilizzate dovendosi esaminare da parte di questo GE i servizi offerti e le condizioni economiche praticate dai numerosi gestori iscritti nell'elenco ministeriale per il distretto di Roma, tenuto conto anche della iniziativa assunta dal Presidente della Corte d'Appello di Roma

DISPONE

la vendita del compendio pignorato, meglio identificato nella relazione di stima in atti.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. la dott.ssa Maria Cristina Ciampi;

DETERMINA

in favore del professionista delegato un fondo spese pari ad € 1.500,00 a carico del creditore procedente. Detto fondo spese verrà utilizzato per l'espletamento di tutte le attività delegate ma non comprende i costi della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche in ordine alla quale saranno valgono le prescrizioni di seguito impartite.



DISPONE

che il creditore procedente provveda al deposito del predetto fondo spese entro 45 giorni dalla data dell'udienza in cui è stata conferita la delega alla vendita ovvero dalla comunicazione dell'ordinanza se resa fuori udienza.

Il delegato informerà il G.E. in caso di mancato versamento del fondo spese.

Il delegato dovrà depositare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza o dall'emissione della stessa in udienza un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte ai sensi del comma 9 sexies dell'art. 16 bis D.Lgs. 18 ottobre 2012 n. 179.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a versare entro 24 ore le somme presso l'Istituto di credito a scelta dello stesso su un libretto bancario/conto corrente intestato alla procedura, vincolato.

FISSA TERMINE

di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed ulteriore termine di giorni 90 per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

dispone

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, dopo tre tentativi e ribassi di prezzo del 25%, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice.

Il delegato dopo ciascuna vendita dovrà precisare nel dettaglio, con apposita relazione, le date degli esperimenti di vendita effettuati ed il prezzo base di ciascuno;

DISPONE

- che il Professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione ipocatastale e dalla perizia, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., effettuando altresì visure catastali e ipotecarie aggiornate, ove necessario;
- che dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima della stessa;
- che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2% del prezzo indicato in ordinanza;
- che le offerte siano depositate presso lo studio del Professionista delegato;
- che l'esame delle offerte venga compiuto nello studio del Professionista delegato;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non il giorno fissato per la vendita ed alla presenza degli offerenti;



- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che la cauzione pari al 10% del prezzo base venga versata a cura del Delegato sul libretto bancario presso l'Istituto di Credito già indicato, intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva a cui afferisce. Su tale libretto saranno versati anche il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, che si fissano sin da ora nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, se necessario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

Quanto alla vendita senza incanto:

- che le offerte di acquisto, in regola con l'imposta di bollo, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **120 giorni dalla aggiudicazione**, salvo diverso termine inferiore indicato nell'offerta;
- che l'offerta dovrà contenere:
 - 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
 - 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che all'offerta dovrà essere allegata in busta chiusa una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato seguito dal numero della procedura esecutiva, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - che l'offerta presentata è irrevocabile;
 - che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo assegno circolare intestato al Professionista delegato seguito dal numero della procedura esecutiva nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro **120 giorni dalla aggiudicazione**;
 - che le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo;
 - che in caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione;
 - che, ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del 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, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo, dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate allegando l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
 - che, in caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2 c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione (nel testo attualmente in vigore ed applicabile ai sensi dell'art. 23 del D.L. 83/2015) al ricorrere delle condizioni ivi indicate;
 - che in caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (nel testo attualmente in vigore ed applicabile ai sensi dell'art. 23 del D.L. 83/2015);
 - 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 la vendita 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. 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;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA LEGALE A CURA DEL DELEGATO

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita, avendo cura di omettere il nome del debitore, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno cinquantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, in versione epurata da ogni riferimento al debitore e ad ogni altra informazione suscettibile di violare la privacy di terzi, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it e sul sito web distrettuale www.giustizia.lazio.it;
- 3) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore;

In ragione delle particolari conseguenze che il codice di procedura ricollega all'omesso adempimento di cui al n. 1) e considerata, quindi, la necessità di regolamentare il suo espletamento



di modo che possano essere predeterminate le responsabilità di tutti i soggetti interessati, la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà curata dal professionista previo pagamento, da parte del creditore procedente, o di altro creditore, del contributo dovuto per ogni lotto ai sensi dell'art. 18 bis del d.p.r. 20 maggio 2002 n. 115 e previa trasmissione da parte di questi ultimi al delegato, da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata entro e non oltre sessanta giorni prima della data di scadenza della presentazione delle offerte, della ricevuta di avvenuto versamento, nella forma di documento informatico, formato .xml, firmato digitalmente dal soggetto scelto come erogatore del servizio di pagamento. Il versamento da parte del creditore del fondo spese al delegato nei termini indicati dal Giudice dell'esecuzione non lo esime dal compiere il pagamento e la trasmissione della ricevuta ai fini della Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. Per il calcolo del termine assegnato al creditore si tiene conto di quanto prescritto dall'art. 155 cod. proc. civ. ma non del disposto dell'art. 1 della legge 7 ottobre 1969 n. 742. Al fine di responsabilizzare ulteriormente i soggetti interessati all'adempimento pubblicitario, laddove non sia già stata già trasmessa all'ausiliario, il delegato provvederà a sollecitare, a mezzo di messaggio di posta elettronica certificata da inviare agli indirizzi dei difensori di tutti i creditori costituiti avente ad oggetto 'Sollecito trasmissione ricevuta di pagamento PVP per procedura n. ___/___ r.g.e.' e contenente anche il dettaglio degli importi necessari per effettuare la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, la trasmissione della suddetta ricevuta di pagamento una prima volta almeno ottanta giorni prima della data di scadenza della presentazione delle offerte e una seconda almeno settanta giorni prima di tale scadenza. In caso di contestazioni, la prova della trasmissione delle ricevute di pagamento sarà fornita al Giudice esclusivamente a mezzo delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata da produrre nei formati .eml o .msg. La trasmissione al professionista della ricevuta di pagamento oltre il termine assegnato ovvero la trasmissione di una ricevuta inidonea o non attestante l'intero pagamento del contributo per il numero dei lotti legittima il delegato ad astenersi dall'effettuazione della pubblicità sul Portale per tutti i lotti posti in vendita e, salvo il caso in cui la pubblicità in questione sia egualmente effettuata anche dal creditore stesso nel rispetto di cui al superiore punto 1), sarà valutata dal Giudice dell'esecuzione, al quale il fascicolo andrà rimesso, ai sensi dell'art. 631 bis cod. proc. civ. In ragione di quanto detto, non costituirà in ogni caso giustificazione per il creditore che abbia omesso o non idoneamente effettuato il pagamento ovvero la trasmissione della relativa ricevuta informatica l'aver precedentemente versato al delegato un fondo spese idoneo a coprire anche gli oneri della Pubblicazione sul Portale, giacché il fondo spese non è a ciò destinato.



Correlativamente, la mancata o ritardata effettuazione dei solleciti di trasmissione costituirà condotta valutabile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 bis cod. proc. civ. ai fini della revoca del professionista delegato.

Gli adempimenti di cui ai superiori nn. 2) e 3) saranno, invece, curati dal professionista delegato utilizzando il fondo spese al medesimo attribuito e preventivamente corrisposto dal precedente.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:

- la funzione di “invio telematico della documentazione” presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;
- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in cancelleria delle esecuzioni immobiliari, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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;
 - ove sia necessario fatturare al creditore precedente e questo sia un istituto di credito, precisare all'interno del “modulo di pubblicazione” per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore precedente al fine di evitare problematiche relative a eventuali cessioni di credito intervenute nel frattempo;
 - verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul giornale, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
 - comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

Senza necessità di specifica autorizzazione da parte del G.E., è inoltre sempre consentito alle parti – in via facoltativa, senza alcun onere economico per la procedura e nel rispetto della riservatezza del debitore (di cui pertanto non andranno innanzitutto menzionate le generalità)



- di provvedere alla effettuazione di forme di pubblicità aggiuntive rispetto a quelle suindicate.

IL G.E. DELEGA

per gli adempimenti successivi alla vendita il medesimo Professionista e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti istruzioni:

- allegherà al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le relative modalità;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice, con apposita relazione cui allegherà fra l'altro la documentazione attestante l'aggiudicazione e l'avvenuto pagamento.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio, il delegato ne estrarrà copie autentiche per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, registrazione, voltura catastale e cancellazione formalità.

IL G.E. DELEGA

per la formazione di bozza del progetto di distribuzione lo stesso Professionista e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti istruzioni:

- il Professionista, depositato l'ultimo decreto di trasferimento, comunicherà al Giudice dell'Esecuzione che non vi sono altri lotti in vendita. Il G.E. disporrà quindi il deposito delle note spese e delle precisazioni dei crediti entro il termine perentorio di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento. Allo scadere del termine la Cancelleria rimetterà gli atti al Professionista delegato che provvederà a predisporre la bozza del progetto di distribuzione. Il Professionista sottoporrà il progetto al G.E., il quale fisserà l'udienza di comparizione delle parti per la discussione.

Latina, 27/03/2019

Il G.E.



Dott.ssa Alessandra Lulli

