



## TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 105/2012

### VERBALE D'UDIENZA

All'udienza del 14.07.15 innanzi al Giudice dell'Esecuzione dr. P. Perfetti, assistito dal sottoscritto Funzionario sono comparsi:

Il Sig. A. Agostinucci e Rosolli  
per Edifolus

e chiedono la vendita dei beni pignorati e delegarsi un professionista ai sensi dell'art.591bis c.p.c.

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge, ritenuto opportuno disporre la vendita ;  
visti gli artt.569, 576 e 591 bis c.p.c.;

### ORDINA

la vendita dei beni pignorati

- in lotto unico

- ~~in nr~~ lotti

Visto l'art.591bis c.p.c.

### DELEGA

le operazioni di vendita

al Sig. Stefano GEMALDI  
con studio in Orta

## DISPONE

che il professionista delegato, provveda, accertata la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, alle attività di cui all'art. 591bis c.p.c., entro il termine di **mesi 12 a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza, alla scadenza del quale restituirà gli atti alla cancelleria:**

- a. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, **primo comma**, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. Civile,
- b. agli adempimenti previsti dall'art. 570 e, ove occorrenti, dall'art. 576, secondo comma,
- c. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- d. alle operazioni di incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581;
- e. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
- f. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;
- g. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 e **591, terzo comma**;
- h. alla fissazione di nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591;
- i. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587
- j. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508;
- k. 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 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 dell'art. 586;
- l. alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'articolo 596;
- m. ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositare o mediante bonifico a favore degli stessi conti cui sono pervenute le somme accreditate.
- n. **alla fissazione di nr. tre esperimenti di vendita da svolgersi complessivamente nel periodo indicato;**
- o. **sentite le parti, il delegato è autorizzato ad effettuare ribasso del prezzo sino al 10%.**

Qualora omesse o in sospetto di invalidità ai sensi dell'art. 2665 c.c., il professionista delegato dovrà provvedere all'esecuzione di tutte le trascrizioni per causa di morte interessanti i beni pignorati nei vent'anni anteriori al pignoramento e fino ad un titolo di acquisto a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, con spese a carico del creditore precedente.

Nell'avviso di cui all'art. 570 si dovrà specificare che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato - in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le 20,00, presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, previa, in questa ultima ipotesi, l'autorizzazione del G.E. da menzionare nell'avviso di vendita.

All'avviso si applica l'art. 173- quater delle disposizioni di attuazione del cod.proc.civile.

- Che alla **udienza di vendita** dovrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

-Che l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs. n.385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.

- Che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

**Su richiesta delle parti** il professionista delegato deve provvedere ad effettuare la pubblicità sia della vendita senza incanto che della eventuale vendita con incanto, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., e della presente ordinanza, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it); pubblicazione dell'avviso d'asta, per estratto, su :
  - REPUBBLICA TORINO – REPUBBLICA MILANO,
  - METRO TORINO – METRO MILANO,
  - SERVIZI ONLINE - ART. 1 OFFERTA GRUPPO MANZONI

**almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

Gli adempimenti pubblicitari previsti ai punti b) e c) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, **almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto** esclusivamente alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), che gestisce il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati conoscitivi: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato alla vendita; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; data e ora fissata per la vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico; siti internet dove è pubblicata l'ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima.

La documentazione da pubblicare (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), nonché il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, potranno essere trasmessi con le seguenti modalità alternative:

- e-mail all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- fax al n° 0586/201431;
- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità, dovrà:

- 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;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

Il professionista delegato è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- inviando via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti";
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

Il professionista delegato provvede alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'indicazione dell'aggiudicatario.

Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo.

Avvenuto il versamento del prezzo secondo le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574,585 e 590, secondo comma, il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale. Il professionista delegato provvede alla trasmissione del fascicolo al giudice dell'esecuzione nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'art. 591. Contro il decreto previsto nel presente comma è proponibile l'opposizione di cui all'art. 617.

Nel caso in cui i beni pignorati appartengano ad una delle categorie che richiedono la certificazione energetica, il professionista delegato dovrà formulare istanza al G.E. per la nomina del professionista abilitato al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, con relativa spesa a carico del creditore procedente

Il G.E. dispone che il prezzo e la cauzione, per mezzo del professionista delegato, siano versati presso

Banca d'Alba  
Il prezzo dovrà essere versato entro gg. 60 dalla aggiudicazione.

Il professionista delegato dovrà versare le somme comunque ricevute per ragioni di procedura su due distinti depositi – siano essi con libretto ovvero conto corrente - di cui uno per le somme relative alle spese a carico dell'aggiudicatario ed un altro per tutte le altre somme percepite.

Tutte e due i suddetti depositi dovranno essere intestati alla procedura esecutiva, con vincolo all'ordine del giudice che esplica le funzioni di giudice delle esecuzioni immobiliari e con conseguente possibilità di operare prelievi od operazioni ai prelievi assimilati esclusivamente previa esibizione del mandato nominativo firmato dallo stesso giudice, con restituzione alla cancelleria della ricevuta dell'operazione od equipollente e senza possibilità per il professionista delegato di delegare a sua volta le dette operazioni.

Gli assegni circolari non trasferibili allegati alle domande di partecipazione all'asta dovranno essere intestati a " TRIBUNALE DI ASTI – ES. IMM. R.G. nr. \_\_\_ "

Determina in € 4.000,00 il deposito che il creditore procedente dovrà versare al professionista delegato, per le sole spese relative alla vendita, entro il termine massimo di **1 mese** dalla presente udienza, sul conto – in qualsiasi forma acceso – intestato alla sola procedura.

Dispone che del mancato versamento entro tale termine il professionista delegato informi subito il giudice.

Si precisa a tutti i creditori che detto anticipo non costituisce in alcun modo acconto sulle spettanze dovute al professionista delegato, né esso ha alcun rapporto di sinallagma con la attività di questi; trattandosi di deposito cauzionale, imposto dal GE al fine di garantire la disponibilità di una liquidità immediata della procedura per le spese di essa – per potere fare fronte alle necessità, anche impreviste della esecuzione – nella ottica della efficienza di gestione del giudizio.

Si precisa altresì che detto versamento trova titolo giustificativo esclusivamente nella ordinanza giudiziale – ai sensi dell'art. 487 cpc – e che la reiterata ed ingiustificata inottemperanza al provvedimento, verrà valutata alla stregua di rinuncia per facta concludentia alla procedura – a nulla rilevando eventuali dichiarazioni in senso contrario del creditore, dovendo trovare applicazione il principio *protestatio contra factum non valet*, tenuto tra l'altro conto che la tempistica del giudizio è regolata dai principi costituzionali di cui agli artt. 97 e 111 Cost e che essa non è in alcun modo rimessa al mero arbitrio della parte privata, stanti anche le ricadute di ordine pubblico e di finanza pubblica legate alla durata del processo – con susseguente estinzione della stessa procedura.

## 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, con eccezione delle somme già utilizzate e di quelle necessarie per le attività non delegabili;
- 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 al solo scopo di finanziare le forme di pubblicità straordinaria disposte.

In caso di mancata comparizione **all'udienza di vendita** del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo esecutivo, il professionista delegato alle operazioni di vendita interpellerà per iscritto i medesimi creditori, che tale vendita possono provocare, perché esprimano, sempre per iscritto, la loro volontà di procedere nelle operazioni delegate, ed in caso di mancata risposta o di manifestazione di volontà negativa, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per la prosecuzione della procedura esecutiva unitamente alla nota delle spese sostenute.

Esaurite tutte le operazioni delegate il professionista delegato rimetterà formalmente gli atti al Giudice dell'esecuzione.

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto all'art. 559, 4° comma c.p.c.,

### NOMINA CUSTODE

dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore executato :

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – Torino –  
telefono 011 485338 / 011 4731714 - fax 011 4730562 – cellulare 3664299971,  
e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) –  
che potrà avvalersi della collaborazione del perito stimatore.**

### CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti,
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali,
- curare le formalità di pubblicità eventualmente disposte nell'ordinanza di vendita,
- accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni anche a mezzo di un suo delegato ad hoc,
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alla caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico.

Il Funzionario



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
Dr. P. Perfetti

