TRIBUNALE DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE

n. 291/2024 r.g.e.

il Giudice dell'esecuzione

esaminata la documentazione del procedimento esecutivo indicato in epigrafe;

- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. e ritenuto di potere porre a base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione integrativa dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- 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;

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore,

al valore d'asta di euro: **91.000,00**

lotto UNICO: Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è un appartamento ad uso di civile abitazione, ubicato al piano terreno di un fabbricato composto da più unità residenziali. L'accesso all'immobile dalla strada avviene tramite un cancello che immette su una piccola corte interna; da essa si raggiunge l'unità immobiliare, composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico, oltre a una seconda corte posta sul retro dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 663, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

delega

il professionista delegato, **Donato Forlenza**, con studio in Terracina (LT) Viale Europa n.17, Studioforlenza@gmail.com, Donato.Forlenza@pec.commercialisti.it, a compiere le operazioni di cui all'art. 591 bis cod. proc. civ.

dispone

che tutte le operazioni di vendita siano svolte dal professionista come sopra indicato presso lo studio del medesimo ovvero presso altro luogo attrezzato comunque situato nel circondario del Tribunale;

che le operazioni di vendita si svolgano, in particolare, secondo le seguenti modalità, e, per tutto quello ivi non previsto, secondo le norme del codice di procedura civile:

* * * OPERAZIONI PRELIMINARI * * *

Il professionista delegato avrà cura di:

1) controllare - ove necessario anche rinnovando le visure - la proprietà dei beni pignorati e la regolarità delle trascrizioni, informando senza indugio il Giudice dell'esecuzione se i beni pignorati appartengano, anche solo in parte, a terzi o se il diritto reale oggetto di espropriazione sia diverso, per qualità e quantità, da quello indicato nell'atto di pignoramento o se risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art.498 cod. proc. civ. o, infine, se sussista ogni altra ragione di irregolarità della vendita; sarà verificata, in particolare, anche la regolarità catastale dell'immobile e l'esistenza e l'identificazione delle planimetrie depositate in catasto, nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010);

2) stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti nel rispetto del disposto di cui all'art. 577 cod. proc. civ., dando priorità, in caso di pignoramento esteso a immobili non ipotecati, alla vendita dei beni ipotecati (art. 558 cod. proc. civ.). In caso di vendita di più beni di diversa tipologia (es. terreno agricolo e fabbricato), che compongono, comunque, un unico lotto, verificherà che l'esperto abbia indicato i valori dei singoli beni;

3) determinare il valore dei beni ai sensi dell'art. 568 terzo comma cod. proc. civ., tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'articolo 569 primo comma cod. proc. civ. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis quarto comma disp. att. cod. proc. civ.;

4) notiziare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, a mezzo di posta elettronica certificata inviata agli indirizzi dei difensori costituiti nella procedura, delle determinazioni assunte in ordine alla suddivisione in lotti del compendio pignorato ed al valore da attribuire ai medesimi;

5) depositare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte ai sensi del comma 9 *sexies* dell'art. 16 *bis* del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179;

6) comunicare al più presto il provvedimento di nomina alla Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 a mezzo PEC.

* * * REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA * * *

Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita, nel quale indicherà, tra l'altro, il/i bene/i oggetto della vendita, il "valore d'asta/prezzo di riferimento" e la "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale), la data e l'ora della vendita nonché la data e l'ora ultima per la presentazione delle offerte; l'ammontare della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (salve diverse indicazioni del G.E.), e le modalità di versamento della medesima. Il delegato indicherà, altresì, il partitario Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 **IT 06 T 08327 14700 000000310104** TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA **causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).**

Il delegato darà altresì diffusa e dettagliata notizia, e quindi non limitata al richiamo delle norme di legge, delle informazioni contenute nella sezione 'DISCIPLINA DELLE OFFERTE' di cui alla presente ordinanza, al fine di notiziare compiutamente gli offerenti delle modalità di partecipazione. Nell'avviso di vendita dovrà essere, infine, riportata ogni altra informazione relativa a circostanze che potrebbero pregiudicare l'aggiudicazione e, segnatamente, afferente ad eventuali trascrizioni di atti (es. domande giudiziarie) o provvedimenti giudiziari (es. sequestri penali) destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

Il delegato avrà cura di fissare la data della vendita esclusivamente nei giorni di martedì e mercoledì, in un orario compreso tra le ore 10.00 e le ore 16.30.

Preciserà che in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza.

Il professionista darà altresì notizia nell'avviso che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità indicate di seguito nella presente ordinanza; indicherà, quindi, il termine, non inferiore ad ore ventiquattro superiore ad ore quarantotto, entro il quale gli offerenti, nell'ipotesi in cui si apra la gara, potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; individuerà, infine, la data, coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo

svolgimento della gara tra gli offerenti, e l'ora in cui provvederà alle determinazioni finali sulle offerte. Il delegato eviterà che la gara si svolga anche in parte in giorni festivi e che la data fissata per l'assunzione delle determinazioni finali cada in giorno festivo.

* * * PUBBLICITÀ DELLA VENDITA * * *

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti:

1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta 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, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it;

3) **pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay** – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode (ove diverso dal delegato) di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati;

5) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

6) 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. Si rappresenta che al fine della trasmissione al delegato di una ricevuta informatica passibile di essere utilmente impiegata dal medesimo, il file .xml non deve essere in alcun modo alterato neppure nel relativo nome. 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. 339/2024 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 interpretata dal Giudice dell'esecuzione come ipotesi di omessa pubblicità per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ai fini della declaratoria di estinzione del processo esecutivo 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), 3), 4) e 5) saranno, invece, curati dal professionista delegato utilizzando il fondo spese al medesimo attribuito e preventivamente corrisposto dal procedente. Di conseguenza, le richieste di pubblicazione alle società Aste Giudiziarie Inlinea spa e Zucchetti Software Giuridico srl dovranno essere corredate dalla contabile di avvenuto pagamento anticipato delle spese di pubblicità, dovendosi in caso contrario ritenere legittimo il rifiuto dei predetti gestori di procedere alle pubblicazioni richieste.

La richiesta di svolgimento dei servizi di cui ai nn. 2) e 3) dovrà pervenire ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte tramite:

- l'apposita funzionalità di "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di www.astegiudiziarie.it, avendo cura di compilare i dati richiesti e caricare la documentazione da pubblicare.
- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in cancelleria delle esecuzioni immobiliari, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

La richiesta di svolgimento dei servizi di cui al n. 5) dovrà pervenire a Zucchetti Software Giuridico srl almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte tramite:

- l'apposita funzionalità di "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di www.fallcoweb.it; e-mail all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it.

*****

Il professionista avrà cura, ed è quindi responsabile, di:

a) selezionare, durante l'attività di inserzione sul PVP, come portali di pubblicità dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati" www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it, garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero della corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati; le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

b) selezionare durante l'attività di inserzione sul PVP come portali di pubblicità da "elenco altri siti" tutti gli altri siti web previsti al punto 3), oltre al sito web del Tribunale;

c) caricare sul PVP la documentazione preventivamente epurata dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008;

d) richiedere alle società incaricate lo svolgimento dei servizi previsti secondo le modalità ed i tempi sopra indicati, fornendo alle stesse la contabile di avvenuto pagamento dei servizi da effettuare ed i dati di intestazione della fattura;

e) verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

f) provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 secondo comma cod. proc. civ. www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;

g) inserire sul PVP 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;

Senza necessità di specifica autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione è, inoltre, facoltà delle parti provvedere all'effettuazione di forme di pubblicità aggiuntive rispetto a quelle suindicate, senza alcun onere economico per la procedura e nel rispetto della riservatezza del debitore di cui, pertanto, non andranno menzionate le generalità.

* * * DISCIPLINA DELLE OFFERTE * * *

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentante ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, '…*nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia*'.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web '*Offerta Telematica*' fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere:

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; **nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del**

permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

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

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

e) il numero o altro dato identificativo del lotto;

f) la descrizione del bene;

g) l'indicazione del referente della procedura;

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

i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Dispone che la cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Latina, con il seguente codice IBAN IT06T0832714700000000310104 e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi: a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia

della contabile di avvenuto pagamento); b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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; d) se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese); e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: **a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente, purché si alleghi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore**, ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia '*offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*'.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale, non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato nell'avviso di vendita.

***

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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e manutenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico - condotte queste ultime di cui il delegato dovrà prontamente rendere conto al Giudice) o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare.

Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare. Comunicherà, altresì, se

l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso.

Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

***

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione sul conto **Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO)**. Nel medesimo termine, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita quantificate nell'importo peri al 20% del prezzo aggiudicazione, salva diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista bancario acceso da **Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 (IT 52 R 08327 14700 000000310102 -TRIB.LATINA–SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE)**.

Ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231.

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

* * * OPERAZIONI DI VENDITA * * *

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., individuando che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza; all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione

prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del 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.

Il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, come sopra specificato.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

Il delegato rammenterà ancora all'aggiudicatario che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

Il delegato notizierà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo.

Nel caso di vendita deserta e se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono suscettibili di accoglimento, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuove vendite secondo le condizioni e sino ad un massimo di tentativi stabiliti dal Giudice dell'esecuzione nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice dell'esecuzione di una relazione nella quale notizierà della vendita tentata, del prezzo base d'asta e dell'esito negativo della medesima, trasmettendo contestualmente tutta la documentazione ad essa relativa e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate.

Di tutte le operazioni di vendita, anche in caso di asta deserta, il professionista redigerà apposito 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 provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

* * * DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA * * *

Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in: **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.P.A**

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia '…*mediante rilanci computi* [sull'offerta più alta] *nell'ambito di un determinato lasso temporale*', determinato dal professionista nell'avviso di vendita e comunque non inferiore ad ore ventiquattro e non superiore a quarantotto. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata

presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Il delegato curerà che, tenuto conto del complesso lasso temporale a disposizione per la vendita, il giorno deputato alla delibazione non cada in un giorno festivo. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a darne comunicazione alla BCC di Roma filiale di Latina al fine di consentire il giroconto automatico del deposito cauzionale dell'offerente dal conto Asta al conto "saldo prezzo"; provvederà ad ordinare al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sul conto con codice IBAN indicato nell'offerta.

* * * RINNOVO DELLA DELEGA IN CASO DI ASTE DESERTE * * *

Esauriti i tentativi di vendita stabiliti nella presente ordinanza di delega, il professionista curerà senza ritardo l'inoltro al Giudice dell'esecuzione di un'autonoma relazione nella quale riporterà il numero delle vendite tentate, il prezzo base d'asta di ciascuna e l'esisto delle medesime. Allegherà nuovamente a tale relazione tutta la documentazione relativa alle vendite tentate e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate.

* * * OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA * * *

La predisposizione del progetto di distribuzione.

A seguito dell'aggiudicazione, il professionista delegato dovrà provvedere agli adempimenti relativi alla formazione del progetto di distribuzione.

In particolare, il professionista delegato dovrà:

- provvederà, a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito in precedenza in ordine alla prerogativa di cui all'art. 41 TUB) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine **il termine di 10 giorni** per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari.
- **Entro i successivi 30 giorni** dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, il professionista delegato provvederà a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, **comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni**; nella bozza si darà atto degli onorari

già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti;

- **entro 30 giorni dal versamento del prezzo dell'aggiudicazione,** il professionista delegato provvederà a depositare la bozza di progetto ai sensi dell'art. 596, comma 1, c.p.c. nel fascicolo telematico, unitamente alle eventuali osservazioni presentate dalle parti e alla bozza del decreto di trasferimento, minuziosamente compilato secondo le modalità di seguito indicate; con il predetto deposito, il delegato dovrà provvedere a depositare anche un'istanza per la sua audizione dinnanzi al Giudice, onde consentire al Giudice medesimo di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai sensi dell'art. 596, comma 2, c.p.c. ai fini della successiva approvazione; allegherà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; laddove, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, gli adempimenti funzionali alla predisposizione del progetto di distribuzione siano ancora in corso, con apposita relazione, evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento, così da permettere al Giudice di fissare il giorno dell'audizione con il professionista tenendo conto delle tempistiche necessarie per la predisposizione definitiva del progetto; **parteciperà, quindi, all'audizione ben preparato per rendere al giudice eventuali immediati chiarimenti, portando con sé la documentazione utilizzata per la predisposizione del progetto di distribuzione** (titoli esecutivi acquisiti dai creditori, documentazione relativa ai conteggi dei crediti e relativi accessori e/o delle spese etc.);
- **entro 30 giorni dal deposito del progetto di distribuzione** da parte del Giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo

dell'esecuzione.

Si applicano, per la fase successiva, le norme contenute nell'art. 598 c.p.c., sicché, se il progetto è approvato, se ne dà atto nel verbale; se sorgono contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando le osservazioni e le comunicazioni.

Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deve depositare, ai sensi del comma 9 *sexies* dell'art. 16 *bis* del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, redatto secondo le specifiche tecniche.

Approvato il progetto di distribuzione e dichiarata l'esecutività dal Giudice, il delegato provvederà a comunicare il progetto alla BCC di Roma filiale di Latina al fine di procedere ai pagamenti.

*

La predisposizione della bozza di trasferimento.

A seguito del pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento (**che andrà depositata nel fascicolo telematico della procedura entro 30 giorni dal versamento del prezzo, unitamente alla bozza del progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c., secondo le modalità sopra indicate**).

Trasmetterà quindi, e in aggiunta, senza indugio al Giudice dell'esecuzione una relazione nella quale riporterà sinteticamente la data della vendita, le offerte presentate, il soggetto aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione. Depositerà, unitamente alla bozza la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo.

Il professionista delegato provvederà, quindi, a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e con l'ulteriore contenuto di seguito indicato) - previo svolgimento delle attività antiriciclaggio quale soggetto obbligato (verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. e adeguata verifica delle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 fornitegli di cui infra sub "contenuto dell'avviso di vendita" sezione c "disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio") – e a trasmetterla, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice, provvedendo agli adempimenti relativi alla formazione del progetto di distribuzione come sopra delineati.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza del decreto di trasferimento dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- 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;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007.

Avrà altresì cura di fornire chiarimenti in ordine all'eventuale discrepanza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati in decreto ovvero tra le formalità da cancellare riportate nella documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. e quelle indicate in decreto. **Specificherà il regime patrimoniale dell'aggiudicatario se coniugato e allegherà l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio che l'aggiudicatario dovrà fornire.**

La richiesta di applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, verrà consegnata dall'aggiudicatario al delegato e da quest'ultimo prodotta ai competenti uffici. Il delegato indicherà, ancora, nella relazione, i costi necessari per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, in particolare, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Si fa presente che sono poste a carico del creditore procedente ex art. 2770 c.c. soltanto le spese vive per le cancellazioni delle formalità e non quelle per i servizi di agenzia, le quale, ove sostenute, restano a carico del delegato.

Allegherà, infine, alla medesima, in formato .rtf, la bozza del decreto di trasferimento e, in formato .pdf, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, se previsto dalla legge, l'avviso di vendita, la prova delle pubblicità effettuate, le istanze di partecipazione/offerte presentate, il verbale di svolgimento delle operazioni di vendita, il verbale di versamento del saldo del prezzo da parte

dell'aggiudicatario, la documentazione catastale dalla quale risultino eventuali aggiornamenti dei dati identificativi dell'immobile ed una certificazione del conservatore avente ad oggetto le trascrizioni/iscrizioni successive al pignoramento.

Nella redazione del decreto di trasferimento il delegato si asterrà dall'inserire informazioni non necessarie ai fini del trasferimento e che non risultano agli atti della procedura esecutiva. Solanto laddove risulti indispensabile l'inserimento di informazioni sullo stato urbanistico, il delegato vi provvederà indicando in modo puntuale la fonte dalla quale sono estratte. **L'imperfetta redazione del decreto di trasferimento ed il ritardo nella sua sottoscrizione derivante dalla necessità di integrazioni e/o correzioni sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ.**

Con la sottoscrizione da parte del Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento il delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare, nei limiti indicati nella relazione presentata, le somme necessarie per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, quindi, quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Il delegato provvederà quindi ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo, altresì, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento (ad es. quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 cod. proc. civ., nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. Provvederà, altresì, nel caso previsto dall'art. 9 del d.lgs 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite nonché, per il caso di sussistenza di prelazioni istituite *ex lege* in favore di terzi ed operanti nelle vendite giudiziarie, agli adempimenti previsti dalla relativa normativa.

Provvederà, inoltre, a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione 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.

***

Soltanto all'esito di tali attività, l'ausiliario sottoporrà al Giudice dell'esecuzione nota spese per la liquidazione del proprio compenso, avendo cura di riportare il valore a base del conteggio degli onorari e di indicare analiticamente le spese sostenute, distinguendo tra quelle da porre a carico dell'aggiudicatario e quelle che restano a carico della procedura. A tale nota sarà allegata tutta la documentazione afferente le spese vive di cui si chiede la liquidazione. In mancanza, la liquidazione avverrà per le sole spese documentate.

In caso di vendita di più lotti, qualora la vendita per la quale si chiede la liquidazione non esaurisca l'intero compendio pignorato, il delegato evidenzierà la circostanza nella nota spese ed esporrà quindi soltanto il compenso dovuto per la fase del trasferimento del bene, le spese a carico dell'aggiudicatario e quelle a carico della procedura circoscritte alla fase del trasferimento medesimo (cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, acquisizione di certificati catastali, aggiornamento visure, ecc…). Il delegato presenterà una nota spese distinta per ciascuno dei lotti venduti a distinti aggiudicatari. Il compenso per le restanti fasi e tutte le ulteriori spese saranno liquidate in esito alla vendita dell'ultimo lotto.

In caso di vendita di più lotti, qualora la vendita per la quale si chiede la liquidazione esaurisca l'intero compendio pignorato, il professionista procederà come sopra, depositando, altresì, un'ulteriore e distinta nota spese afferente il compenso per le restanti fasi e per le ulteriori spese a carico della procedura.

In esito alle formalità afferenti il trasferimento del bene, il delegato solleciterà, altresì, a mezzo di posta elettronica certificata, il custode e l'esperto a richiedere la liquidazione dei rispettivi compensi. Si coordinerà con questi ultimi al fine di conoscere tempestivamente l'intervenuta liquidazione in loro favore.

Il professionista provvederà, altresì, autonomamente ad invitare i creditori costituiti a depositare agli atti della procedura, entro un termine nei termini sopra detti, le rispettive precisazioni dei crediti e le note spese.

Liquidati gli ausiliari e trascorso il termine assegnato ai creditori, il delegato procederà nei successivi trenta giorni alla formazione del progetto di distribuzione, anche parziale (che non può superare il novanta per cento delle somme da ripartire). Prima della predisposizione della bozza del progetto di distribuzione, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, il delegato richiederà al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587 comma 2° c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e, all'esito, proporrà l'attribuzione del relativo credito in favore dei creditori in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione dei rispettivi crediti.

* * * ULTERIORI DISPOSIZIONI * * *

Il delegato provvederà a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. Non essendo organo a ciò deputato, eviterà di raccogliere e trasmettere al Giudice istanze provenienti da creditori, debitori e/o da soggetti terzi ai quali darà notizia della possibilità di deposito delle medesime in Cancelleria.

Il professionista, nel corso della procedura svolta davanti a lui, è tenuto a consentire l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti.

A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte per come prescritto dal comma 9 *sexies* dell'art. 16 *bis* del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179.

Nella redazione di istanze, relazioni e note spese l'ausiliario avrà cura di inserire, in calce alle medesime, l'indice della documentazione contestualmente depositata e di creare un collegamento ipertestuale tra le voci dell'indice ed i singoli allegati.

Il professionista delegato eviterà, ove non sussistano specifiche ragioni, di depositare documentazione afferente l'attività di vendita con modalità e tempi differenti rispetto a quelli indicati nella presente ordinanza di delega. In ogni caso, accompagnerà il deposito sempre e comunque da una nota esplicativa nella quale indicherà la ragione e l'oggetto del deposito.

Il delegato provvederà comunque a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta ed a depositare, mediante l'apposita funzione prevista nell'area riservata della piattaforma procedure.it, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto (nel quale darà atto anche dell'attività di custodia, nonché al rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 *bis* comma nove *sexies* del d.l. 18 ottobre 2012, convertito con legge 7 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016 n. 59, convertito in legge 30 giugno 2016 n. 119);

determina

in euro 1.500,00 il fondo spese da attribuire al professionista, ponendo l'importo a carico del creditore procedente in via di anticipazione. Rammenta che il suddetto fondo spese deve intendersi funzionale all'espletamento di tutte le attività delegate al professionista ma non comprende i costi della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui al primo comma dell'art. 490 cod. proc. civ., del cui adempimento è onerato il creditore procedente secondo le modalità già indicate nella presente ordinanza.

dispone

che il creditore procedente provveda al deposito del suddetto fondo spese entro trenta giorni dalla data dell'udienza in cui è stata conferita la delega ovvero dalla comunicazione del provvedimento se reso con provvedimento riservato, con bonifico sull'apposito conto presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB.LATINA–SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE);

onera

il delegato di informare senza ritardo il Giudice dell'esecuzione nel caso in cui il fondo spese non sia stato versato entro il suddetto termine;

avverte

che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo, in punto di versamento del fondo spese, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità dell'esecuzione incoata;

dispone

che il delegato, in esito al primo tentativo di vendita, proceda ad ulteriori tre tentativi di vendita al prezzo progressivamente ribassato di 1/4 per ciascuno di essi ed ad un quinto tentativo ribassato di ½.

onera

il professionista di notiziare senza indugio il Giudice dell'esecuzione, ai fini delle valutazioni di cui all'art. 164 *bis* disp. att. cod. proc. civ., laddove, a seguito di tali ribassi, il prezzo del bene possa apparire tale da escludere un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori; a tal fine il delegato si atterrà a quanto indicato nella relazione al disegno di legge di conversione del d.l. 12 settembre 2014 n. 132, laddove si legge che la '*...fattispecie di chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità* […] *chiama* [il Giudice dell'esecuzione] *a compiere una specifica valutazione* […] *evitando che vadano avanti* [...] *procedimenti di esecuzione forzata pregiudizievoli per il debitore ma manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi dei creditori in quanto generatori di costi processuali più elevati del concreto valore di realizzo degli asset patrimoniali pignorati*'; l'ausiliario valuterà, quindi, le spese già sostenute per le vendite e quelle da sostenere per il caso di trasferimento del bene ed è autorizzato a richiedere al creditore procedente ed agli altri ausiliari nota degli esborsi già effettuati e delle competenze dovute,; soltanto in esito a tali controlli, laddove sussistano i presupposti di cui alla citata disposizione, provvederà all'inoltro di comunicazione al Giudice dell'esecuzione corredata di apposita relazione dettagliata di tutti i costi;

Ai sensi dell'art. 591 bis 1° comma c.p.c., il giudice assegna al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le

operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita.

IL DELEGATO, nell'avviso di vendita, fisserà termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.

Si comunichi.

Latina, 10.7.2026

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Rosa Denise Rao

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO
Lotto unico

[1]**Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà** su Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra.
La strada è situata nel quartiere Gionchetto di Latina, quartiere residenziale ben collegato al resto della città attraverso una buona viabilità urbana. Il contesto è caratterizzato da edifici abitativi, servizi di prossimità e una buona dotazione infrastrutturale. La zona risulta ben servita grazie alla presenza di diverse linee di autobus urbani ed extraurbani, con fermate nelle immediate vicinanze, che garantiscono un collegamento agevole con il centro cittadino e le principali direttrici. L'area dispone di presenza di istituti scolastici, tra cui la Scuola Primaria Gionchetto ubicata nella stessa via e vari plessi dell'infanzia, scuole medie e superiori raggiungibili in pochi minuti. Sono presenti attività commerciali locali, servizi artigianali e negozi di utilità quotidiana che assicurano una buona autosufficienza del quartiere. La zona è inoltre coperta dai servizi sanitari territoriali, con farmacie e presidi ASL nelle vicinanze; le principali strutture ospedaliere cittadine sono facilmente raggiungibili. L'unità immobiliare oggetto di vendita è un appartamento ad uso di civile abitazione, ubicato al piano terreno di un fabbricato composto da più unità residenziali.
Le condizioni manutentive risultano complessivamente discrete, pur evidenziandosi l'opportunità di piccoli interventi manutentivi finalizzati al ripristino e al miglioramento dello stato conservativo generale.
L'accesso all'immobile dalla strada avviene tramite un cancello che immette su una piccola corte interna; da essa si raggiunge l'unità immobiliare, composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico, oltre a una seconda corte posta sul retro dell'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 663, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2.
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di vendita ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, all'interno delle zone omogenee R10/R11, classificate come aree residenziali soggette a specifica disciplina urbanistica. Parametri urbanistici ed edilizi vigenti Per le zone R10/R11 il PRG stabilisce i seguenti principali indici e prescrizioni: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Distanze minime: distacco dai confini e dalle strade non inferiore a 5,00 m. Altezza massima degli edifici: 10,00 m. Rapporti con i Piani Particolareggiati (PPE) R10/R11 Le aree sono inoltre interessate dai Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) R10/R11, per i quali il Comune di Latina ha recentemente adottato varianti puntuali finalizzate all'allineamento delle previsioni dei PPE con il PRG vigente. Le varianti sono state attivate mediante i procedimenti previsti dalla L.R. Lazio 36/1987, secondo quanto riportato negli atti comunali di adozione.
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

---

[1] **La descrizione del lotto deve contenere le seguenti indicazioni:**
DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi.
SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.…
SITO IN (comune, indirizzo)……..**piano…..int**….
COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq……. [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].
DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:…….
DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc…
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc.…). NB **non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione.**
STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita; occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza)

Il bene immobiliare in esame risulta integralmente assentito mediante provvedimenti edilizi in sanatoria, e in particolare, 1. Concessione edilizia in sanatoria n. 348/C del 01/07/1997 a seguito dell'istanza di condono presentata in data 03 aprile 1986 (prot. n. 23604 del 07/04/1986). Tale titolo ha sanato l'intero corpo di fabbrica, riconoscendone la legittimità sotto il profilo urbanistico ed edilizio. 2. Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/PC/06 del 16/03/2006 con il quale è stata autorizzata la modifica della destinazione d'uso dei tre locali commerciali posti al piano terra, trasformati in tre unità abitative. 3. DIA n. 277/06 – prot. n. 43141 del 20/04/2006, con la quale sono stati asseverati i seguenti interventi: realizzazione di recinzioni con passi carrabili al piano terra, in corrispondenza degli ingressi delle singole unità abitative; demolizione parziale di una porzione della recinzione precedentemente autorizzata con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/PC/06; posa in opera di pavimentazione sull'intera corte esclusiva pertinenziale a ciascuna unità immobiliare.

Formalità pregiudizievoli: Iscrizione ipotecaria trascritto a Latina il 19/12/2006 Reg. gen. 42177 - Reg. part. 9799; Pignoramento Immobiliare Trascritto a Latina il 28/10/2024 Reg. gen. 26928 - Reg. part. 20913. Formalità a carico della procedura.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento, salvo il venir meno dei presupposti per l'applicazione dell'art. 560, comma 3, c.p.c.).

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

Il Giudice dell'esecuzione
Dr.ssa Rosa Denise Rao