

N. 53 /2022 R.G.E.



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessandra Dominici

-Vista l'istanza di vendita;

-esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

- ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. allo scopo di fissare il prezzo base di vendita ed alla fissazione dell'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri non intervenuti;

-considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.; considerato che

appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

NOMINA

QUALE CUSTODE

DOTT GUIDO PIERUCCI

AFFIDA AL CUSTODE I SEGUENTI COMPITI

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza
- 2) procedere di concerto con l'esperto estimatore all'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e compilare il modulo presente sul sito del tribunale denominato *“Modulo per la verifica della documentazione da parte del custode nelle esecuzioni immobiliari”* e depositarlo entro 5 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., portandone copia cartacea in tale udienza.
- 3) Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NELLA PROCEDURA, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il custode nominato evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020;
ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo
- 4) •eseguire un primo accesso, insieme all'esperto stimatore entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, dando immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a

- lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato e procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (se diverse dai familiari conviventi con il debitore);
- 5) depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso nel quale deve essere specificato se l'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia, acquisendo il certificato di residenza di storico del debitore e il certificato di stato di famiglia dello stesso.
 - 6) vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
 - 7) avvisare immediatamente il giudice dell'esecuzione nel caso in cui l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni altra violazione da parte del debitore degli obblighi che la legge pone a suo carico, depositando istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione (contenente indirizzo, dati catastali immobile, nome dei debitori);
 - 8) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile;
 - 9) depositare, al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione da parte del delegato, il rendiconto finale della gestione;
 - 10) redigere verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
 - 11) provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile

- 12) provvedere, eventualmente, ad accendere presso la BCC Roma, sede di Civitavecchia, Agenzia 59 Via 24 maggio 2 00053 apposito c/c intestato a “Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Civitavecchia — Settore esecuzioni immobiliari” (seguito dal numero della procedura e dal cognome del primo dei debitori)”, sul quale sarà abilitato ad operare in virtù del presente provvedimento per tutti movimenti in entrata e per i movimenti in uscita autorizzati con provvedimento del giudice dell’esecuzione. Tutti i mandati di pagamento dovranno essere sottoscritti dall’ausiliario del Giudice e inviati dallo stesso alla Banca via PEC oppure consegnati direttamente all’agenzia di riferimento in forma cartacea, unitamente al provvedimento del giudice che autorizza il pagamento ; il custode sarà inoltre abilitato all’utilizzo dell’home banking secondo la convenzione in essere con BCC Roma;
- 13) curare l’amministrazione dei beni pignorati: gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti e riscuotere i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto; versando senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto e segnalare tempestivamente al giudice dell’esecuzione l’eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
- 14) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- 15) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell’esecuzione l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
- 16) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell’ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota pignorata;
- 17) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all’amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal

Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipi alle assemblee condominiali eventualmente convocate;

- 18) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- 19) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- 20) intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;
- 21) depositare, entro 5 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, relazione circa lo stato di fatto e di diritto dell'immobile pignorato e della procedura esecutiva in generale, ed in particolare sulla proprietà dell'immobile in capo all'esecutato, sulla circostanza che l'immobile ricada in comunione dei beni ai sensi dell'art 177 c.c., sulla idoneità degli atti trascritti a costituire accettazione tacita dell'eredità, nonché sulla completezza della relazione peritale alla luce dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c. e con particolare riferimento al quesito relativo alla regolarità urbanistico edilizia ed alla dichiarazione di cui alla legge 47/85 e successive modificazioni
- 22) dare atto nella relazione di cui al punto precedente di aver verificato con apposite indagini di mercato la congruità della stima effettuata dall'esperto stimatore.

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

LIQUIDA

al custode a titolo di acconto la somma di € 600,00 oltre IVA e CPA, provvisoriamente a carico del creditore procedente che dovrà provvedere al relativo versamento entro 30 giorni alla comunicazione del presente decreto.

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

ARCH. STEFANO BONDESAN

Dispone

che l'esperto stimatore provveda ad accettare l'incarico tramite sottoscrizione, esclusivamente in via telematica, dell'atto di accettazione utilizzando il modulo pubblicato sul sito dell'intestato

Tribunale “*modulo accettazione incarico esperto estimatore esecuzioni immobiliari*”, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione del presente decreto da parte della Cancelleria,

con le seguenti precisazioni:

- a) le prescrizioni contenute nel presente decreto saranno operanti a far data dal deposito in via telematica dell'atto di accettazione e da quel momento decorreranno i termini previsti per il compimento delle operazioni;
- b) in caso di mancata accettazione nel termine suddetto si procederà alla loro sostituzione con altro professionista.

AFFIDA

all'esperto il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di

sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.**
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva:

i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti,

al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

- **depositi** in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

- **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 800,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 30 giorni dal deposito telematico dell'atto di accettazione dell'esperto;

AUTORIZZA

il perito ed il custode ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il perito e il custode a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato

AUTORIZZA

L'esperto estimatore ed il custode ad avvalersi del mezzo di trasporto proprio per l'espletamento dell'incarico, con l'avvertimento che verranno rimborsate unicamente le spese di trasporto documentate.

Visto l'art. 569 c.p.c.;

FISSA

per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi al dott. Francesco Vigorito l'udienza del 04.10.2022 ore 11.00

AVVISA

il debitore che tale udienza è fissata anche ai sensi dell'art 560 cp.c per la decisione in merito all'emissione dell'ordine di liberazione e invita lo stesso a formulare le proprie eventuali osservazioni in merito .

DISPONE

CHE il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 depositano non oltre trenta giorni prima dell'udienza un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e

previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive (1

CHE entro la suddetta udienza il creditore procedente depositi in via telematica :

- 1) gli avvisi ex art. 498 e 599 c.p.c., in caso di esistenza di creditori iscritti e/o comproprietari;
- 2) la prova della notifica del presente provvedimento al debitore esecutato, ai comproprietari, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti e ai creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato.
- 3) ove non in atti, le ricevute della notifica dell'atto di pignoramento, effettuata ai sensi dell'art. 140 o 149 cpc;
- 4) ove già non depositata, la dichiarazione di conformità, agli originali cartacei in possesso del difensore, delle copie informatiche dei documenti versate in atti

AVVISA I CREDITORI E IL DEBITORE

-che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria.

-che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tal caso l'esperto che interviene all'udienza deve rendere chiarimenti.

AVVISA IL DEBITORE

-che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un

pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

- che in caso di comportamenti volti ad ostacolare la procedura (ad es. impedendo l'accesso al perito) il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene anche prima che il bene pignorato venga posto in vendita.

INVITA IL DEBITORE

ad effettuare presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario; in caso di omessa dichiarazione o elezione ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni dirette al debitore saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia

AVVISA LE PARTI

che, in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al perito e al custode a mezzo pec.

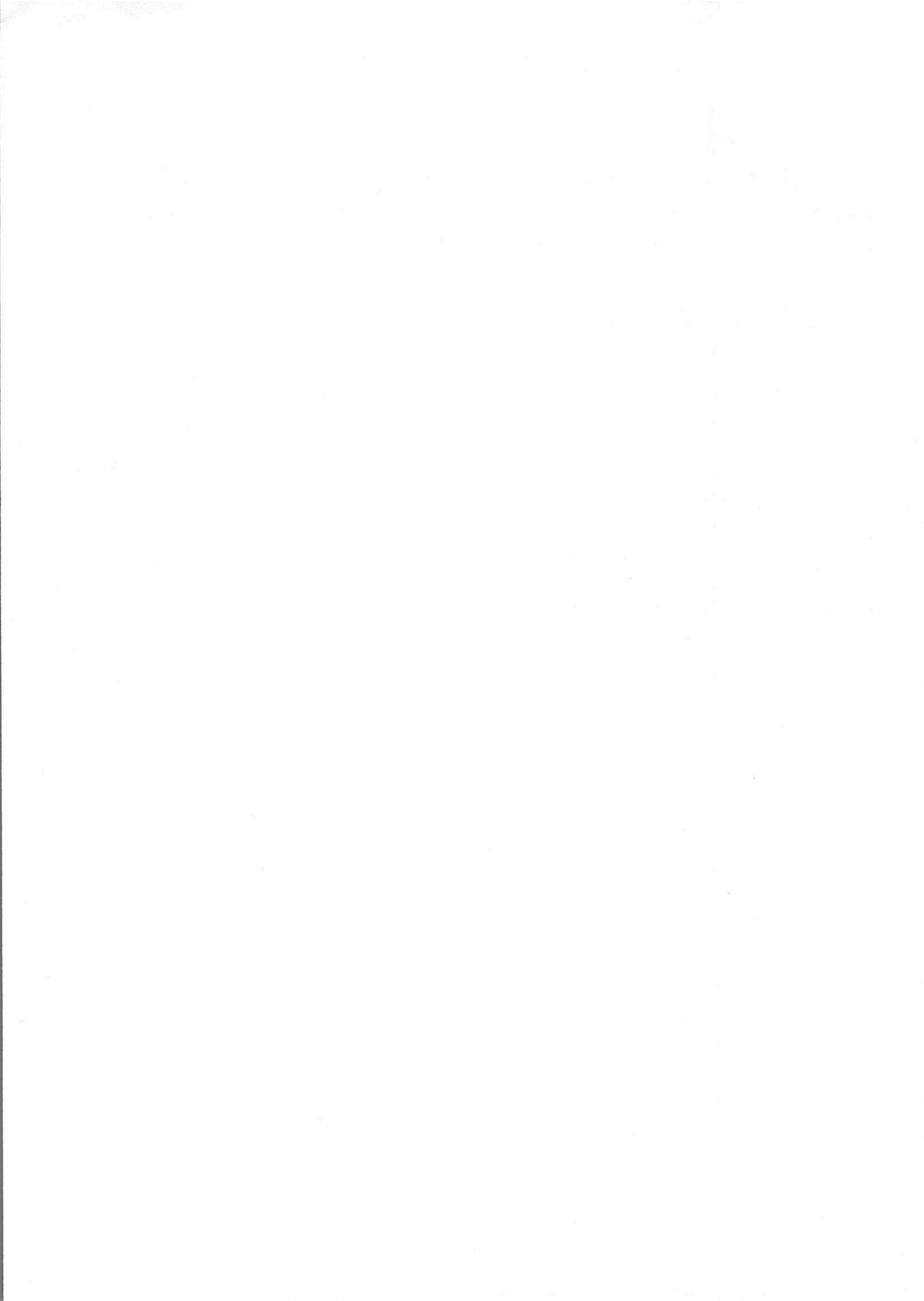
Manda altresì alla Cancelleria per la notifica al creditore procedente.

Dispone che il creditore procedente provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore, ai comproprietari, ed a quelli iscritti non intervenuti e ai creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato.

Civitavecchia, 09/05/2022

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Alessandra Dominici





TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Il giorno 22/11/2022 dinanzi al giudice Francesco Vigorito, nella procedura iscritta al ruolo al n. 53 2022 tenutasi in forma cartolare ai sensi dell'art. 221 comma 4 d.l. n. 34/2020 come modificato dalla legge n. 77/2020 di conversione e successive modifiche, le parti hanno depositato note scritte

L'Avv. Rodolfo Antonini quale procuratore del creditore procedente, chiede che il G.E. voglia disporre la vendita del bene pignorato al prezzo di stima della perizia depositata dal CTU Arch. Bondesan in data 03/10/2022 nel fascicolo telematico opponendosi ad ogni avversa richiesta di parte esecutata che comunque dovrà essere avanzata nelle forme di rito e non con generiche deduzioni di udienza.

L'Avv. Monica Mesiano per la parte debitrice ha chiesto che il G.E. voglia concedere termine per esame CTU al fine di consentire di procedere con le opportune controdeduzioni ed eventualmente chiedere la riconvocazione a chiarimenti del CTU in ordine all'incarico espletato.

Ha fatto altresì rilevare come in relazione al caso di specie non possa farsi luogo all'emissione dell'ordine di liberazione del bene oggetto di pignoramento a norma dell'art. 560 c. 3 C.P.C. essendo detto bene abitato dalla debitrice esecutata come peraltro constatato anche dal custode nominato nella persona del Dott. Guido Pierucci all'atto del primo accesso (cfr. verbale in data 23.05.2022).

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- considerato che il CTU ha depositato tempestivamente la relazione di stima in data 3 ottobre 2022 e che, pertanto, la parte debitrice avrebbe potuto sollevare eventuali contestazioni al contenuto della relazione

RIGETTA

la richiesta di concessione di termine formulata dalla parte debitrice

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. 53 /2022
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- 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
- tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c. , salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,
- considerato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
- ritenuto di adottare il modello della vendita telematica asincrona regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara esclusivamente in via telematica;

visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, quanto al lotto UNICO, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 3 ottobre 2022 a firma del perito Arch. Stefano Bondesan , stabilendo il prezzo base d'asta in euro **115.000**;

DISPONE

che in caso di gara ciascuna offerta in aumento superi la precedente di almeno il 3% del prezzo base d'asta

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società EDICOM FINANCE S.R.L. . che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode nella presente procedura esecutiva che vi provvederà presso il proprio studio nell'indirizzo indicato nell'avviso di vendita e tramite il portale del gestore attraverso la modalità asincrona

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa; dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice rimettendo gli atti allo stesso mediante il deposito della "**relazione di esito negativo della vendita**" secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale; il giudice si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso.

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 2.000,00 quale anticipo sui compensi e sulle spese del gestore della vendita telematica, disponendo che i creditori gli versino tale somma entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per l'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione dell'attività di vendita.

DETERMINA

Il versamento da parte dei creditori muniti di titolo esecutivo, in favore del professionista delegato, di un ulteriore acconto, finalizzato a sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita, da versarsi nel termine di 75 giorni prima dell'esperimento di vendita, avvisando sin da ora che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento di tale acconto, si procederà ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

AUTORIZZA

Il professionista delegato ad operare sui conti corrente intestati della procedura, in relazione a tutti i movimenti in entrata di sua competenza nonché per tutti i pagamenti in uscita autorizzati dal giudice.

A tale fine il professionista delegato provvederà alla predisposizione ed alla sottoscrizione dei mandati di pagamento da inviare alla banca via PEC, unitamente al provvedimento che autorizza il pagamento. o da presentare direttamente alla filiale dell'istituto di credito incaricato dal Tribunale.

Il pagamento delle imposte connesse all'espletamento dell'incarico; la restituzione di parte del fondo spese all'aggiudicatario (previa liquidazione dei compensi del delegato da parte del giudice); il pagamento degli oneri pubblicitari (diversi dalla pubblicazione sul portale) e il trasferimento dei fondi dal conto aperto l'UNICREDIT S.P.A a quello aperto presso la BCC Roma, si considerano autorizzati con la presente ordinanza senza la necessità di un ulteriore provvedimento del giudice dell'esecuzione.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

ATTIVITA' PRELIMINARI

il professionista delegato provvederà:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) 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.
- 3) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 4) a redigere, entro giorni 60 dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, secondo il modello pubblicato sul sito del tribunale di Civitavecchia completato dei dati mancanti.
- 5) ad accompagnare i soggetti interessati a visitare l'immobile fissando almeno una visita a settimana, concordando la data con il debitore, qualora questi occupi ancora l'immobile. Laddove il debitore non si renda disponibile per l'effettuazione delle visite nella cadenza sopra indicata o ostacoli le stesse in qualsiasi modo, il delegato e custode deve darne immediata comunicazione al giudice, depositando istanza volta ad ottenere l'emanazione dell'ordine di liberazione
- 6) ad aprire il conto corrente partitario intestato alla procedura esecutiva, laddove non ancora aperto, presso la filiale di Civitavecchia dell'istituto di credito BCC Roma, esibendo il presente provvedimento mediante accesso in filiale o trasmettendolo via PEC. In caso risultino già versate somme a favore della procedura sul conto corrente aperto in precedenza presso la filiale di Civitavecchia dell'UNICREDIT S.p.a., a trasferire tali somme sul conto aperto in forza della presente ordinanza, sottoscrivendo l'apposito mandato.

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

Il professionista provvederà:

- 1) a pubblicare entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento il primo avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale e depositandolo a mezzo PCT;
- 2) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'avviso di vendita per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati,
- 3) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti, dei creditori iscritti davanti a sé presso il proprio studio o con collegamento telematico e degli offerenti on line, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara telematica tra tutti gli offerenti¹. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" c.d. spettatori, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;
- 4) alla ricezione tramite il gestore della vendita, delle offerte inviate in via telematica;
- 5) all'apertura presso il proprio studio delle buste depositate telematicamente, all'eventuale presenza delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- 6) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 7) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte presentate tardivamente o non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 8) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione o alla fissazione di una nuova vendita;
- 9) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del miglior offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

¹ Il professionista fisserà l'apertura delle buste non prima delle ore 10:00 e non oltre le ore 17:00 nelle giornate di lunedì, mercoledì o venerdì a seconda del gestore della vendita nominato seguendo il seguente calendario: Lunedì EDICOM FINANCE S.R.L. - mercoledì ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A - venerdì ASTALEGALE.NET S.P.A.

in caso di mancata partecipazione alla gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore² od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

10) ad esaminare eventuali **istanze di assegnazione** (che siano state tempestivamente depositate presso lo studio del professionista delegato e ricevuto da quest'ultimo stesso tramite personale addetto, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Valutata la validità e la ammissibilità della istanza di assegnazione il professionista delegato procederà, nell'ipotesi sub a) alla assegnazione. Ove le circostanze sopra indicate alle lettere, c), d) si verificano nel corso del primo esperimento di vendita il professionista delegato prima di provvedere sulla istanza di assegnazione, procederà, alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita a prezzo base invariato e solo all'esito provvederà sulla istanza di assegnazione.

In caso di pluralità di istanze di assegnazione il professionista assegnerà l'immobile al migliore³ od al primo offerente.

il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti il termine di giorni 60 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

- a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Il delegato, in caso di istanza di assegnazione a favore del terzo, formulata ai sensi dell'art. 590 *bis* c.p.c., verifica che il creditore abbia depositato in cancelleria, nei 5 giorni successivi alla pronuncia del provvedimento di assegnazione, l'indicazione del nome del terzo a favore del quale ha formulato l'istanza e la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza procede alle operazioni sopra indicate a favore del creditore che ha formulato l'istanza.

11) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; ad aggiornare contestualmente con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche (ed i siti www.asteannunci.it e www.tribunalecivitavecchia.it; www.astegiudiziarie.it)

12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

13) a provvedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non ammessi o non risultati aggiudicatari dei beni venduti mediante ordine al gestore di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

14) a dare disposizioni al gestore perché venga girato sul conto della procedura l'importo del bonifico dell'aggiudicatario;

² 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 delle offerte.

³ da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, collocazione degli offerenti nella graduazione dei crediti, a parità di collocazione priorità temporale del deposito delle offerte.[]

- 15) a ricevere l'eventuale istanza formulata dall'offerente per la restituzione della cauzione, nel caso in cui non sia pervenuta al gestore l'offerta di quest'ultimo, provvedendo a depositarla tramite PCT per le attività conseguenti;
- 16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;
- 17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie al trasferimento del bene da versare sui conti della procedura, nonché gli estremi del conto corrente ove effettuare il relativo bonifico a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;
- 18) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- 19) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (compresi i compensi legali del creditore procedente applicando i parametri medi di cui al Dm 55/14), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. In ogni caso non potrà essere versata direttamente al creditore fondiario una somma superiore al 80% del prezzo. L'indicazione all'aggiudicatario di somme eccedenti rispetto a tale percentuale sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.
- 20) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 21) a depositare telematicamente, in caso di vendita, la minuta di decreto di trasferimento **in formato editabile RTF** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) nel termine di 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e a depositare il progetto di distribuzione utilizzando i modelli pubblicati sul sito del Tribunale, nel termine di 60 giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione. 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 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;
 - attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
 - visura ipocatastale aggiornata dell'immobile venduto;
- 22) ad eseguire, prelevando le somme necessarie direttamente dal conto della procedura, le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- 23) 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, mediante prelievo diretto delle stesse dal conto della procedura;
- 24) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 25) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- 26) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a fissare la nuova vendita, emettendo il relativo avviso entro 30 giorni e ribassando il valore d'asta del 25% ai sensi dell'art. 591 comma II c.p.c.;
- 27) a fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni dall'avviso di vendita per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo la convocazione innanzi a

sé presso il proprio studio o in via telematica delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti e on line degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per disporre l'inizio dell'eventuale gara telematica tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" c.d. spettatori, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti;

28) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

29) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore del 25% rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% rispetto all'ultimo praticato;

30) nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il custode - professionista delegato rimetterà gli atti al giudice depositerà senza indugio, RELAZIONE DI ESITO NEGATIVO secondo il modello pubblicato sul sito del tribunale

ULTERIORI ADEMPIEMENTI

1) Il delegato depositerà inoltre una relazione al GE (utilizzando il modello della "RELAZIONE DI ESITO NEGATIVO") nel caso in cui il prezzo base di asta scenda al di sotto di € 20.000,00, ai fini della valutazione in ordine alla sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

2) Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2 ed a depositare, quindi, 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, co.9 sexies D.L. 18.10.2012 n. 179, conv. in l. 7.12.2012, n. 221, come modificato dal D.L. 3.5.2016 n. 59, conv. in l. 30.6.2016 n. 119).

3) Il delegato provvederà a richiedere al momento dell'aggiudicazione ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente (15 giorni nel caso intendano usufruire del beneficio di cui al 41 TUB)

4) Il delegato provvederà a comunicare immediatamente l'avvenuto versamento del saldo prezzo all'esperto stimatore e ad eventuali altri ausiliari, i quali entro 10 giorni dalla comunicazione dovranno depositare nota spese a saldo per l'attività svolta;

5) Il delegato provvederà a predisporre, utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale, progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato al 90% delle somme da ripartire), previa acquisizione - dal creditore precedente e dai creditori intervenuti- dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del DM 15.10.2015 n. 227 e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori e gli altri ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o nota spese, il professionista delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art 5, co1, DM 37/2018 e la base di calcolo stabilita dall'art 161 disp. att.

6) Il delegato provvederà a depositare nel fascicolo copia del progetto di distribuzione, alla fissazione della data di comparizione delle parti presso il proprio studio per l'approvazione dello stesso, alla comunicazione via PEC o FAX o RACCOMANDATA A/R del progetto di distribuzione e della convocazione per la sua approvazione almeno 15 giorni prima dell'udienza.

Nel caso in cui le parti, ritualmente convocate, non compaiano, approvino il progetto ovvero raggiungano comunque l'accordo, il professionista delegato dichiarerà approvato il progetto di distribuzione e depositerà nel fascicolo telematico nuovamente la copia del progetto di distribuzione (con le eventuali modifiche apportate in sede di udienza di approvazione) COOME ATTO PRINCIPALE DEL DEPOSITO e istanza separata per la dichiarazione di esecutorietà dello stesso, alla quale devono essere allegati il verbale delle operazioni compiute innanzi a sé, sottoscritto da tutte le parti presenti (nel quale si darà atto, in modo analitico, di tutte le comunicazioni effettuate alle parti, delle modalità delle stesse e della data delle ricezioni delle suddette comunicazioni da parte dei destinatari) e copia delle comunicazioni relative alla fissazione dell'udienza, ritualmente ricevute dalle parti); nel caso in cui sia proposta una opposizione distributiva o comunque non si raggiunga l'accordo, il professionista delegato depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per la fissazione di un' udienza ex art 512 c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Offerta telematica

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., **fino alle ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi** - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale);

in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO (o TRN o altro identificativo dell'operazione bancaria) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN);
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di **separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non possa essere

abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un pubblico ufficiale), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) la dichiarazione relativa a quanto non previsto dal modulo ministeriale indicata sopra al par. 2;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di CIVITAVECCHIA, con il codice IBAN indicato nell'avviso di vendita; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata** sul conto entro il **giorno lavorativo precedente** alla data della vendita (data dell'asta fissata), e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, Sezione Servizi, Pagamento Bolli Digitali, tramite la funzione "Nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita presso lo studio del professionista delegato; si precisa che gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Il rischio di eventuali problemi di connessione è a carico dell'offerente e non può costituire motivo di doglianze successive all'esperimento di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista

esigenze dell'ufficio.

3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Disciplina della PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

a. a cura del **professionista delegato**: inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, area "**portale delle vendite pubbliche**", almeno **60** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b. a cura della società **Edicom Finance S.r.l.** (e-mail: info.civitavecchia@edicomsrl.it - Tel. 041/5369911 Fax 041/5351923) **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita**

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito www.asteannunci.it,

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito istituzionale del Tribunale di Civitavecchia;

- pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";

- invio della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;

- pubblicazione tramite il sistema Aste.click sul sito "Immobiliare.it", APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

- per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di Civitavecchia, su richiesta di una delle parti, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

c. a cura della Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** - e-mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it - Tel. 0586/20141, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita;**

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito www.astegiudiziarie.it, anche tramite l'APP dedicata,

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it, Idealista.it, bakeca.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

I professionisti delegati dovranno presentare personalmente la richiesta per gli adempimenti pubblicitari sopra indicati alle società incaricate, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni come disposto dal presente provvedimento.

Il professionista delegato comunicherà alle società incaricate della pubblicità i nominativi e i contatti di tutti i creditori intervenuti e tenuti solidalmente al pagamento delle spese pubblicitarie.

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione (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, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008) potranno essere inviate dal professionista delegato tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità

delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente (secondo i criteri di cui al precedente art. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita secondo le modalità sopra indicate (cfr. art. 15).

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico secondo le istruzioni fornite dal custode oppure ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di Civitavecchia – procedura esecutiva n. ... (seguito dal numero della procedura)", sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – procedura n. (seguito dal numero della procedura)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari

disponibile nell'area riservata presente sui siti www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it. Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Si autorizza l'effettuazione di ulteriore pubblicità, a cura delle parti, purché senza oneri per la procedura.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, sul siti internet (www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it).

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura.

In caso di disponibilità di somme sul conto della procedura esecutiva, il professionista delegato potrà prelevare direttamente dal conto corrente le somme necessarie alla pubblicità, ad eccezione di quelle necessarie per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche che dovranno, in ogni caso, essere anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti che hanno dato impulso alla procedura.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

b) 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi la cui cancellazione sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura esecutiva;

e) che la liberazione dell'immobile pignorato non può essere ordinata prima dell'emissione del decreto di trasferimento salvo i casi di cui all'art.560 co sesto, primo periodo, c.p.c.;

f) che all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, con istanza a mezzo mail e/o PEC al custode, a cui lo stesso darà corso, previa notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; In tale caso il professionista delegato depositerà la bozza del decreto di trasferimento secondo il modello "decreto di trasferimento con modalità liberazione"

g) in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario

h) che nei casi in cui viene emesso l'ordine di liberazione prima del trasferimento dell'immobile e lo stesso non sia stato ancora attuato al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario ha facoltà di chiederne al custode l'attuazione senza le forme di cui all'art. 605 ss c.p.c con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile. In caso di mancata richiesta l'ordine di liberazione non potrà essere eseguito dal custode una volta emesso il decreto di trasferimento.

i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it; www.tribunalecivitavecchia.it; www.astegiudiziarie.it;

j) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

k) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato e custode a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

AUTORIZZA

il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati

INFORMA

gli offerenti che per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere chiesti al professionista delegato e al gestore della vendita, il quale fornirà informazioni in merito alle modalità di compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* indicato nell'avviso di vendita o presso lo sportello informazioni del Tribunale.

COMUNICAZIONI

La presente ordinanza dovrà essere comunicata a cura del professionista delegato al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., che non sono comparsi, al debitore esecutato, ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c. che non siano stati presenti all'odierna udienza. Il professionista delegato dovrà, altresì comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, ai quali specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto, qualora non già aperto in precedenza.

Civitavecchia li 22/11/2022

Il Giudice dell'esecuzione

Francesco Vigorito