

Ordinanza delega Vendita



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Nella procedura N. 1715/05RGE  
Promossa da: FUCOS BANCA SPA. CAG ROMA  
In danno di: [REDACTED]



VERBALE DI UDIENZA VENDITA SENZA INCANTO  
CON DELEGA A PROFESSIONISTA

L'anno 2014, addì 3 del mese di GIUGNO, davanti al G.E. M. GIULIO, assistita dal Cancelliere AR. CONG, in via preliminare, si verifica: a) la ritualità della notifica o della comunicazione del provvedimento con cui si fissava la presente udienza al debitore; si verifica, altresì, la notifica, a cura del creditore procedente, b) dell'avviso ex art. 498 c.p.e. ai creditori assistiti da un diritto di prelazione risultante da pubblici registri non intervenuti nonché dell'avviso ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari o contitolari di diritti reali sui beni pignorati.

Sono comparsi L'AVV. AUGUSTA LUCIANI IN COSTITUZIONE  
DELL'AVV. FEDERICO BELLONI e PRESENTI  
IL CUST. DI AVV. MARIO TORASSINI

Si dà atto che sono intervenuti nella presente procedura i seguenti creditori privi di titolo esecutivo:

Il Giudice, visto l'art. 499, co. 5, c.p.c., fissa per il riconoscimento da parte del debitore di tali crediti, non fondati su titolo esecutivo, l'udienza del \_\_\_\_\_ (da fissare entro 60 giorni dalla data dell'ordinanza di vendita), con onere di notifica al debitore e agli altri intervenuti privi di titolo, oggi non comparsi, a cura di \_\_\_\_\_

Si esamina la relazione dell'esperto, ING. RAFFAELLO DE CESARE, depositata il 20-3-14 / 2014-5-64

Si dà atto che la stessa è stata comunicata ritualmente ai creditori costituiti e ai debitori almeno 45 giorni prima dell'odierna udienza e che le parti non hanno fatto pervenire all'esperto, almeno quindici giorni prima dell'odierna udienza, le note previste dall'ultimo comma dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;

A questo punto l'avv. AUGUSTA LUCIANI chiede fissarsi la vendita degli immobili

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto sopra richiamata;  
ritenuto di potere porre alla base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto all'individuazione del compendio, sia quanto alla stima del relativo valore di mercato, pari ad Euro € 127.818,00 ;  
ritenuto, quanto alla delega a professionista, che bisogna considerare le caratteristiche del compendio, tra cui l'entità e la natura del diritto reale oggetto di pignoramento ed il valore dei beni in rapporto ai costi di un'eventuale delega, sentite, sul punto, le parti;  
letti gli atti della procedura esecutiva; visti gli artt. 569, 576 e 591 bis eod. proc. civ.;

### DISPONE

**PROCEDERSI ALLA VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA**, che viene nominato nella persona di OOO MARG TOMASINI  
con studio in Tuoro, in Poggio u. 18

determina in **€ 1500,00** l'anticipo delle spese che il creditore procedente o surrogante dovrà versare quale acconto anche sulle spese di pubblicità entro 30 giorni dalla data odierna e salvi ulteriori acconti, a richiesta del Professionista Delegato, in caso di rifissazione delle vendite;

**dispone** che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni delegate entro detto termine il Notaio delegato ne dia tempestiva notizia al Giudice dell'esecuzione rimettendogli agli atti per la prosecuzione della procedura;

**riserva** ogni valutazione in merito alla concessione di un nuovo termine alla sola eventualità che il delegato proponga, prima della scadenza di detto termine, apposita istanza di proroga evidenziando le attività svolte e le ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura;

**dispone** che, ove sia già stata fissata la data della prossima vendita con incanto essa prosegua con le modalità già indicate nella precedente ordinanza di delega e successive integrazioni e che le eventuali vendite successive, nonché le ulteriori attività delegate, procedano secondo le seguenti modalità

**RILEVATO**, quanto alla custodia del compendio pignorato, che custode è ancora il debitore, che occupa il bene e non ha violato i doveri su di lui incombenti quale custode, né appare utile disporre la sostituzione con nuovo custode, onde si ritiene di doverne confermare la nomina;

### OVVERO

**RILEVATO** che:

1. custode è ancora il debitore, che occupa il bene e non ha violato i doveri su di lui incombenti quale custode, ma appare utile disporre la sostituzione con nuovo custode, come richiesto a norma dell'art. 559, co. 2, c.p.c. dal creditore \_\_\_\_\_;
2. il debitore non occupa il bene, pertanto deve essere nominato altro custode a norma dell'art. 559, co. 2, c.p.c.;
3. custode è ancora il debitore, che occupa il bene, e che ha violato i doveri su di lui incombenti quale custode, in quanto \_\_\_\_\_

per tanto, occorre provvedere alla nomina di NUOVO CUSTODE, nella persona del Professionista delegato, ovvero di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il quale provvederà al compimento delle attività indicate in separato decreto, allegato al presente verbale;

**IL GIUDICE AUTORIZZA, COMUNQUE, IL DEBITORE A CONTINUARE A VIVERE NELL'IMMOBILE SINO ALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO,** salvi i successivi provvedimenti di revoca di detta autorizzazione, ex art. 560, comma 3, c.p.c., che si rendano necessari in presenza di gravi motivi;

**LE ULTERIORI ATTIVITÀ DELEGATE AL PROFESSIONISTA VENGONO COSÌ DI SEGUITO INDICATE:**

Si evidenzia, preliminarmente, che è stato stipulato un accordo con la UniCredit BANCA di ROMA Agenzia Tivoli 2 che prevede l'utilizzo di una esclusiva procedura realizzata per la gestione dei depositi giudiziari, con possibilità di consultare on-line archivi elettronici da parte della Cancelleria.

#### ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; provvede – qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi – ovvero appartengano al debitore eseguito per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso 498 cpc, ad informarne questo Giudice; il Giudice autorizza il Professionista Delegato ad acquisire il certificato di stato civile del debitore eseguito al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto e tenendo conto di eventuali incanti deserti già tenuti;
- a redigere l'avviso di vendita senza incanto, contenente le seguenti indicazioni:
  - a) numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
  - b) natura dell'immobile e dei diritti oggetto della vendita (diritto reale pignorato, ubicazione e consistenza del bene e dati catastali);
  - c) prezzo base della vendita e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
  - d) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
  - e) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
  - f) precisazione del numero di lotti;
  - g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.; modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte e modalità di prestazione e ammontare della cauzione; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
  - h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
  - i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono

- in caso di esito negativo della vendita senza incanto, a redigere l'avviso di vendita con incanto, contenente le seguenti indicazioni:

- a) numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- b) natura dell'immobile e dei diritti oggetto della vendita (diritto reale pignorato, ubicazione e consistenza del bene e dati catastali);
- c) prezzo base della vendita e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- e) numero di lotti;
- f) giorno, luogo e ora dell'incanto;
- g) ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;
- h) termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito;
- i) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- j) precisazione che al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (articolo 576 cod. proc. civ.);
- k) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (articolo 591 bis terzo comma).

In entrambi gli avvisi dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, primo comma del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, quinto comma, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- precisato 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato 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; che, 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;
- precisato 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:
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet: [WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT](http://WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT)

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### (MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio delegato o in altro luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (escluso il Sabato ed i giorni festivi). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare intestato alla procedura, non trasferibile** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del delegato con assegni circolari non trasferibili, intestati al delegato stesso;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) l'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del Notaio o nel diverso luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso 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; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni

alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto;

11) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cod. proc. civ., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

13) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il 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 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'ollegata 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.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA CON INCANTO (MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)**

1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso lo studio del Notaio delegato o presso il luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto (escluso il Sabato ed i giorni festivi), la domanda di partecipazione corredata di un assegno non trasferibile intestato al professionista delegato, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;

2) la domanda di partecipazione dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione del delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione (settanta giorni dall'incanto), mediante assegni circolari non trasferibili, intestati al professionista delegato;

5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905. n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato al punto 4, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti



essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il 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 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio 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.

## ASTE GIUDIZIARIE.IT

### DISCIPLINA DELL'AUMENTO DI QUINTO (MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) chiunque, ad esclusione dei soggetti indicati nell'art. 579 cod. proc. civ., può effettuare una offerta di acquisto ad un prezzo superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;
- 2) le offerte devono essere presentate in busta chiusa presso il professionista delegato entro le ore 12:00 del decimo giorno successivo alla data dell'incanto. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della scadenza del termine per l'offerta; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta; l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;
  - d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 3) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare", non trasferibile per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all'incanto (e quindi del 20% del prezzo base dell'asta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 4) scaduto il termine il delegato procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, predisporrà un avviso di vendita indicando la gara, dandone pubblico avviso a norma dell'art. 570 cod. proc. civ. e comunicazione all'aggiudicatario, e fisserà il termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte con le modalità indicate al n. 2;
- 5) le eventuali buste depositate dopo l'indizione della gara saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nella data, nel luogo e nell'ora indicate nell'avviso di fissazione della gara; qualora siano presenti per partecipare alla gara più offerenti, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; qualora sia presente il solo offerente in aumento (ovvero qualora l'aggiudicatario presente non effettui a sua volta una offerta in aumento) il bene sarà aggiudicato definitivamente all'offerente in aumento al prezzo indicato nell'offerta; qualora nessuno degli offerenti un aumento sia presente, il bene sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine dell'incanto ed il delegato dichiarerà a carico di coloro che hanno proposto l'offerta in aumento, nel termine di cui all'art. 584 primo comma, la perdita della cauzione che verrà acquisita all'attivo della procedura
- 6) nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto;
- 7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dalla cancelleria ed il relativo pagamento dovrà essere eseguito entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 8) salvo quanto disposto nel successivo punto 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la

9) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

11) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della gara;

12) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il 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 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio 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.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita (con o senza incanto) dovrà essere data pubblica notizia mediante :

- 1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- 2) pubblicazione sul quotidiano **IL MESSAGGERO o LA REPUBBLICA** (da scegliere a cura del Professionista secondo turnazione) **nonché sul quotidiano locale TIBURNO**, in un termine non superiore a sessanta e non inferiore a trenta giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
  - a. numero di ruolo della procedura;
  - b. nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;
  - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà);
  - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
  - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
  - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
  - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
  - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
  - j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
  - k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto o delle domande di partecipazione in caso di vendita :
  - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita ;
  - m. orario di apertura delle buste in caso di vendita senza incanto;
  - n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile -ove nominato - con indicazione del numero di telefono - Studio del professionista delegato - Sito internet l'estratto dell'annuncio verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole);
- 3) sempre a cura del Professionista, l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione peritale, con annessi allegati, saranno inseriti almeno due mesi prima e fino al giorno per la presentazione delle offerte o per l'incanto sul sito internet: **WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT** ;
- 4) in nessun caso il Professionista sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte senza previa disposizione in tal senso del G.E.;

#### Ulteriori adempimenti

Il professionista delegato provvederà oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* cod. proc. civ.:

- con assegno circolare intestato allo stesso professionista nella misura indicata nell'avviso di vendita;
- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di aumento di quinto ed a tutti gli incumbenti successivi come sopra elencati;
  - alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, cod. proc. civ.;
  - a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
  - a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 590 eod. proc. civ.;
  - a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
  - a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
  - alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 cod. proc. civ.;
  - a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito libretto di deposito presso Unicreditbanca intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E.;
  - a fissare ulteriori vendite, nel caso in cui il primo procedimento dovesse avere esito negativo, riducendo il prezzo base nei limiti di un quarto per ciascun nuovo procedimento, ovvero fissando un nuovo incanto alle stesse condizioni del precedente e provvedendo alla redazione di nuovi avvisi di vendita recanti le indicazioni sopra enunciate, alla loro notificazione ed alla effettuazione della pubblicità ordinaria e straordinaria degli avvisi di vendita medesimi;
  - ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma cod. proc. civ.;

**Si precisa** che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere 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 di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ., 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 eod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

- il Professionista può rinviare la vendita entro il termine massimo di 120 giorni (termine di irrevocabilità dell'offerta nella vendita senza incanto) solo laddove ricorrano i presupposti di cui all'art. 161 bis disp. att. c.p.c. (consenso di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano versato cauzione), dandone prontamente comunicazione al G.E.;
- il Professionista dà in ogni caso notizia al Giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- **ove entro dodici mesi** dalla data del versamento dell'anticipo, non si sia ancora pervenuti all'aggiudicazione del bene posto in vendita, il Professionista comunicherà al G.E. i motivi del ritardo, con facoltà per quest'ultimo, laddove ravvisi un inadempimento alle norme del codice di rito ovvero alle disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, di revocarla, e con facoltà per il Presidente del Tribunale di disporre la cancellazione del Professionista dagli elenchi predisposti ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c.

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**dispone** che del mancato versamento dell'acconto entro il termine stabilito, il Professionista Delegato informi il Giudice, con facoltà di rinunciare, in tal caso, al suo incarico;

**dispone** che il Professionista Delegato provveda al più presto a richiedere copia dell'intero fascicolo, osservando i tempi della Cancelleria ed assolvendo al pagamento dei diritti, anche a mezzo di persona da lui delegata.

La Cancelleria comunichi la presente ordinanza al Professionista Delegato.

**Si pone a carico del Creditore Procedente onere di notificare la presente ordinanza al debitore eseguito nel termine di 90 giorni dalla odierna udienza-**



Depositato in Cancelleria  
Tivoli, \_\_\_\_\_  
Il Funzionario Giudiziario.

Il Giudice dell'Esecuzione.

