TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.
179/2021 + 61/2022
Cron.
UDIENZA
16/11/2023
Astalegale.net

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA DELEGATA A PROFESSIONISTA
ex D.Lgs 149/22 (Riforma Processo Civile)

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. Marco Filia, in sostituzione dell'avv. G. Gallo per BCC SPA per il creditore procedente ~~intervenuto~~ insiste per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delegarsi un professionista ex art. 591 bis c.p.c., riscontrata la completezza della documentazione depositata e la sua regolarità come attestata dal professionista all'uopo delegato per il suo esame;
Vista la regolarità degli avvisi ed esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato dalle parti in udienza;
Ritenuto, in mancanza di eccezioni sollevate dalle parti procedurali, di potere prendere a base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore procedente o surrogante, che così assume ogni responsabilità al riguardo;
Preso atto, pertanto, che il prezzo da porre a base della vendita è stabilito come segue:

LOTTO 1	€ —	**LOTTO 5**	€ —	**LOTTO 9**	€ 22.000,00
LOTTO 2	€ 150.000,00	**LOTTO 6**	€ —	**LOTTO 10**	€ 118.000,00
LOTTO 3	€ 1.380.000,00	**LOTTO 7**	€ —	**LOTTO 11**	€ 57.000,00
LOTTO 4	€ 70.000,00	**LOTTO 8**	€ 3.286.000,00	**LOTTO 12**	€ 92.000,00

e che sussistono i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. con delega delle relative operazioni a professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c. ed il D.Lgs 149/22 viene conferita la

DELEGA

al ~~notaio~~ / avvocato Elisa FORTINI per il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate assegnando termine di mesi dodici per lo svolgimento delle operazioni di vendita con obbligo per il predetto professionista di eseguire almeno nr. 3 esperimenti di vendita entro un anno dal conferimento e di efficacia della presente delega come previsto dal novellato art.591 bis cpc;
visto l'art.559 comma quarto c.p.c. nomina

* lotto 13 : euro 50.000,00
" 14 : " 22.000,00
" 15 : " 71.000,00
" 16 : " 1.630.000,00
" 17 : " 14.000 (diritto di dominio) solo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CUSTODE
dei beni pignorati

~~l'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma~~

~~ovvero~~

il suddetto professionista delegato

DISPONENDO

che il professionista delegato, oltre alle altre attività di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. nella nuova formulazione, provveda:

a. ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento- informando immediatamente il G.E. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita, provvedendo in particolare ad informare il G.E. qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi ovvero appartengano al debitore esecutato 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 di cui all'art. 498 c.p.c.

b. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'articolo 576 c.p.c., secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;

c. a depositare ogni tre mesi un rapporto periodico e, in caso di aggiudicazione definitiva, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte sino alla udienza di approvazione del progetto di distribuzione nell'ambito del quale sarà versata la eventuale documentazione inerente i pagamenti eseguiti come riportati nel progetto, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l, 18 ottobre 2012, convertito dalla L. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l, 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L. 30 giugno 2016, n. 119.
Tutti i rapporti periodici, da depositarsi esclusivamente con modalità telematiche, nonché l'avviso di vendita, il decreto di trasferimento e le istanze di liquidazione e le bozze degli ordini di liberazione devono essere redatti utilizzando la specifica tipologia di atto prevista dalle specifiche tecniche ministeriali e comunque unitariamente secondo i format predisposti da questa Sezione;

d. a comunicare a mezzo PEC la presente ordinanza ai creditori iscritti;

e. ad aprire per la presente procedura presso la Banca Popolare del Lazio Agenzia di Velletri i seguenti conti correnti che dovranno sempre riportare il numero e l'anno del ruolo generali esecuzioni cui è associata la specifica procedura:

1- Conto Custodie giudiziarie che sarà destinato alle operazioni relative ai frutti civili ed in generale a quelle afferenti all'attività di custodia dei beni sottoposti ad esecuzione;

2- Conto Cauzione e Saldo Prezzo destinato ai versamenti relativi alla cauzione dell'aggiudicatario e al pagamento del prezzo per l'acquisto dei beni oggetto dei procedimenti esecutivi.

3- Conto Spese che dovrà essere ripartito in due sottoconti:

° l'uno denominato CONTO PUBBLICITA' per di deposito delle somme funzionali allo svolgimento dell'attività di vendita di vendita (pagamento spese di pubblicità, etc.) In particolare il creditore procedente o la parte onerata dal G.E. verserà su tale conto il fondo spese di Euro 3.000,00 inizialmente previsto nella ordinanza di delega alla vendita. L'utilizzo di tali fondi è subordinato alla trasmissione a mezzo PEC alla Banca Popolare del Lazio (velletri2@pec.bplazio.it) da parte del Delegato alla vendita del preventivo di spesa emesso dal Gestore della pubblicità, nel quale dovranno essere indicate le coordinate bancarie sulle quali l'istituto di credito eseguirà l'accreditamento della somma riportata nel preventivo.

° altro denominato CONTO AGGIUDICAZIONE per il deposito delle somme destinate al pagamento delle spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione dei beni oggetto di procedimento esecutivo (imposta di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

registrazione, trascrizione e voltura, Iva, oneri esclusivi a carico dell'aggiudicatario per spese e compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, etc.).

4- Conto Conversione del Pignoramento, destinato all'eventuale deposito di quanto versato dalla parte debitrice esecutata per la conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.).

5- Conto Progetto di Distribuzione che sarà destinato a consentire il deposito delle somme così come approvate alla udienza di discussione del Progetto e di cui è stato disposto in tale sede il pagamento in attesa dell'effettiva riscossione da parte del beneficiario.

Il professionista delegato provvederà su tali conti a girare e versare gli assegni intestati al Tribunale o ad esso delegato con l'indicazione del numero della procedura.

f. a redigere l'avviso di vendita di cui sarà data pubblicità ai sensi dell'art. 591 bis n. 2 in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c. nonché comunicazione anche a mezzo PEC ai creditori e ai debitori.

- della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato;
- del valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568 c.p.c.
- del luogo, della data e dell'ora fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
- del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art.571c.p.c.;
- dell'importo (in valore numerico) dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c.;
- del termine non superiore a centoventi giorni per il versamento del saldo prezzo e dell'obbligo ai sensi e per gli effetti degli artt.585 e 586 cpc come riformati dal D.Lgs 149/22 di depositare la dichiarazione antiriciclaggio di cui al D.Lgs 231/07 per tutte le somme versate in mancanza della quale il decreto di trasferimento non sarà emesso e successivamente, nel perdurare di tale inadempienza, l'aggiudicazione revocata;
- del rialzo minimo da effettuarsi nell'ipotesi di gara tra gli offerenti disposta ex art.573 c.p.c.;
- delle modalità di presentazione delle offerte;
- dei siti internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima, oltre che del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- delle modalità di visita del compendio pignorato;
- del recapito telefonico cui rivolgersi per ottenere informazioni circa la vendita;
- dell'avvertimento che ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del professionista delegato;
- della 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; con espresso avvertimento, in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;
- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di eseguirne il pagamento in forma rateale come per legge (12 mesi) o di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al delegato entro dieci giorni dal ricevimento dei conteggi relativi agli oneri a suo carico precisati dal delegato;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; che, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.

g. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
h. a fissare i termini per la presentazione delle offerte, per l'esecuzione del saldo prezzo ed ogni altra modalità di pagamento;
i. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione in misura pari al ***decimo del prezzo proposto*** (vedi art. 571 comma 2 c.p.c.) a mezzo bonifico da eseguirsi su **IBAN IT 75A 0326822300052136399670** del conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica Astalegale.net;
j. alle operazioni di vendita telematica e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581 c.p.c.;
k. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art 583 c.p.c.;
l. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c.;
m. alla redazione, entro i 5 giorni successivi alla vendita, del relativo verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si sono svolte, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e il deposito della procura speciale a favore del procuratore;
n. alla fissazione del nuovo incanto e del termine di presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;
o. ad ordinare al Gestore della vendita telematica di disporre la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) entro e non oltre il termine di 3 giorni lavorativi dal termine dell'esperimento di vendita;
p. ad ordinare al Gestore della vendita telematica di trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario, a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, (c.d. "conto saldo prezzo") di cui sopra comunicando allo stesso i dettagli dell'IBAN e dell'intestatario del conto;
q. a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già versata unitamente alle spese ed alle competenze per gli incombenti che il Delegato dovrà eseguire a completezza della attività di vendita;
r. a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso, c.d. "conto saldo prezzo" e "conto spese vendita" di cui sopra;
s. a dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c;
t. alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento;
u. a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita ed a fissare nuovo esperimento di vendita con prezzo base ribassato di ¼ (25%) ed indicazione dell'offerta minima come prevista per legge, evidenziando quando si sono già eseguiti infruttuosamente 4 tentativi di vendita oppure il prezzo base si sia ridotto di oltre la metà prima del quarto esperimento di vendita;
v. a comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almeno 45 gg. prima del termine fissato per la vendita telematica.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione nomina Gestore delle vendite telematiche **Astalegale.net** la quale vi provvederà tramite il portale di propria titolarità.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale avvocato dotato di procura speciale notarile anche per persona da nominare a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., redigen-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del 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 entro le ore 23:59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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.

Le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati (offerenti o procuratore legale o avvocato dotato di procura speciale notarile) saranno dichiarate inammissibili.

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; 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

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 deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori munito di autorizzazione del giudice tutelare a partecipare alla vendita.
L'offerente nella propria domanda di partecipazione dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali al fine della tassazione del decreto di trasferimento.
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
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) l'indicazione del referente della procedura;
f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g) 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;
h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto unitamente alla dichiarazione antiriciclaggio da rendere relativamente a tale importo ai sensi del D.Lgs 149/22. In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione sarà trattenuta ed incamerata alla procedura;
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l) 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;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
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, 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) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al Gestore della vendita telematica, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente e dovrà essere accompagnato dalla dichiarazione antiriciclaggio prevista dal D.Lgs 149/22.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita te-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica 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.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) **In caso di offerta unica:**
qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:
i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss.c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) **In caso di pluralità di offerte:**
qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona di seguito disciplinata,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore 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;
ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli **offerenti partecipano telematicamente** attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 4 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 ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).
Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato **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 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.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.
All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

6. 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 tre giorni successivi alla vendita il nome

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque 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.

8. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il Gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del c/c, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, cd. "conto saldo prezzo".

9. SALDO PREZZO E PER IL PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione prestata in sede di domanda di partecipazione mediante bonifico bancario sul "conto saldo prezzo" oppure con assegno circolare intestato al delegato con l'indicazione del numero della procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.B. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), sarà in ogni caso il G.E. ha stabilire il versamento di una somma provvisoria a favore dell'Istituto creditore assunto il parere del delegato.

Il termine per il deposito del versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato per l'attività da eseguire in favore dell'aggiudicatario che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine, soggetto a sospensione nel periodo feriale, potrà essere prorogato solo in presenza di documentati ed oggettivi impedimenti al rispetto del termine decadenziale.

Altresì, ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma 3 c.p.c., secondo cui "quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi" l'eventuale pagamento rateale del saldo prezzo dovrà essere richiesto a pena di inammissibilità in sede di domanda di partecipazione e comunque entro i successivi 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione e potrà riferirsi al solo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione versata comprensiva degli oneri fiscali da sostenere e quantificati dal Delegato, dovendosi in ogni caso corrispondere le spese e le competenze dovute per l'attività di vendita delegata contestualmente alla domanda di ammissione al pagamento rateale del saldo prezzo;

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
L'aggiudicatario, se ritiene di avvalersi del delegato per le attività successive alla emissione del decreto di trasferimento è tenuto a corrispondere a questi le competenze relative a tale attività. Altresì, sarà tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co.2 c.c.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

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, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'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. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.
Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

11. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Si precisa che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione né è autorizzata l'assistenza di soggetti terzi privi di titolo idoneo (procura speciale notarile) che può essere rilasciata solo a favore di un avvocato.
I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato, dal Gestore e, negli orari di apertura previsti e previa prenotazione, allo Sportello Informativo e di Assistenza presso il Tribunale di Velletri. Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del Custode Giudiziario nominato.

ONERI PUBBLICITARI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Giudice dispone che di ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia su impulso del professionista delegato mediante:

1. inserimento a cura del professionista delegato della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale www.tribunale.velletri.giustizia.it;
3. pubblicazione anche - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta;
4. l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
5. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul quotidiano "IL MESSAGGERO"

~~oppure sul periodico~~

Il testo dell'inserzione sul quotidiano, che sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, conterrà unicamente i seguenti dati: a) Tribunale, numero di ruolo della procedura; b) modalità della gara telematica; c) numero lotto; d) ubicazione dell'immobile; e) tipologia del bene; f) diritto reale posto in vendita (ove differente dalla vendita dell'intera proprietà); g) descrizione sommaria del bene; h) stato di occupazione; i) prezzo base; j) offerta minima (in Euro); k) data e orario della vendita; l) portale del gestore su cui si svolgono le operazioni di vendita; m) nominativo del professionista delegato; n) nominativo e recapito telefonico del custode giudiziario; o) siti internet dove è pubblicata l'ordinanza, l'avviso di vendita, la relazione di stima, ecc.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2, 3 e 4 dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi forniti dalla stessa, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere, i documenti da pubblicare su internet ed i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura.

Il professionista delegato dovrà aver cura, sotto la propria responsabilità, di:

- caricare la documentazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e trasmettere la documentazione da pubblicare ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo il più presto possibile alla Società eventuali modifiche da effettuare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Il professionista delegato acquisirà il giorno prima della vendita direttamente dall'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche il certificato di pubblicazione sul PVP, che contiene anche i dati relativi alla pubblicità sui siti internet ex art. 490 c.2 c.p.c.
Entro la data fissata per la vendita acquisirà inoltre i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità tramite gli strumenti pubblicitari ex art. 490 c. 3 c.p.c.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità dovute non saranno lavorate da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

In caso di esaurimento del fondo spese, come appresso determinato e corrisposto, il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui stabilito - non inferiore a quarantacinque giorni - quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza, anche ex art. 164 bis disp. att. c.p.c., ove ricorra disinteresse del ceto creditorio a dare impulso alla procedura.

PUBBLICITA' INTEGRATIVA

Il creditore pignorante ed i creditori intervenuti sono autorizzati a dare pubblicità della vendita nelle forme e nei modi ritenuti più opportuni, purché nel rispetto della normativa a tutela della riservatezza e dignità del debitore esecutato e delle parti della procedura nel periodo compreso tra la data della vendita ed i novanta giorni anteriori ad essa. Le spese e gli oneri relativi a tali ulteriori forme pubblicitarie rimarranno ad esclusivo carico delle parti che li hanno sostenuti e non saranno rimborsabili dalla procedura esecutiva.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Si fa espressa avvertenza all'aggiudicatario che soltanto **dopo aver ricevuto il saldo prezzo secondo quanto liquidato dal G.E.** il professionista delegato trasmetterà al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione la bozza del decreto di trasferimento da lui predisposta unitamente a: **1)** copia dell'avviso di vendita debitamente notificato; **2)** copia del verbale d'aggiudicazione; **3)** copia della pagina del quotidiano su cui è stata dato avviso della vendita nonché della pagina del sito internet su cui è stata effettuata la prescritta inserzione dell'annuncio di vendita; **4)** dichiarazione sottoscritta da cui si evinca che egli ha rispettato gli adempimenti pubblicitari imposti dal Tribunale, ha provveduto alle notifiche precettate ed ha ricevuto, entro il termine imposto, quanto dovuto a titolo di saldo prezzo; **5)** copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, se previsto dalla legge.

Il decreto dovrà: a) essere redatto in formato uso bollo (senza salti di pagina o facciata); b) indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato; c) non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art.586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) salvo specifica preventiva autorizzazione del giudice ,caso per caso, per le altre eventualità (sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento); d) contenere ordine di cancellazione di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento; trasmettere senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, ove ritirato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non appena l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, il professionista delegato, se custode del compendio immobiliare pignorato, provvederà a sentire l'aggiudicatario in merito alla liberazione dell'immobile ed ad informare il giudice ai fini dell'emissione dell'eventuale ordine di liberazione; in tal caso, provvederà ad intimare a coloro che occupano l'immobile (se non muniti di titolo opponibile alla procedura) il rilascio del bene fissando un termine (non superiore a 30 giorni) per la consegna delle chiavi e la formale immissione in possesso. Decorso inutilmente tale termine, qualora, non vi sia stato spontaneo adempimento, il professionista delegato ne renderà immediatamente edotto il Giudice che provvederà alla nomina di un legale della procedura per l'inizio della procedura coattiva di rilascio.

- Il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, competenze e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n.227 nonché il conto dei compensi relativi all'eventuale sua attività di custode.

- Contestualmente (ove non vi abbia già provveduto) provvederà a versare presso la cancelleria del Tribunale, con le modalità da queste indicate tutte le somme percepite trattenendo esclusivamente le somme di spettanza come da liquidazione del GE.
- Nel caso appresso indicato sub "Progetto di distribuzione", in cui è onerato di predisporre il progetto di distribuzione, il delegato potrà, previo espresso provvedimento del G.E., essere autorizzato a versare al creditore fondiario assistito da ipoteca di primo grado, ex art. 41 TULB, un importo pari al sessanta per cento del ricavato, salvo conguaglio in sede di approvazione del progetto di distribuzione.
- Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i relativi provvedimenti, e successivamente fisserà una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base pari all'ultimo prezzo base stabilito.
- **Qualora appaia probabile che non sia più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, il professionista delegato sospenda le operazioni di vendita e lo segnali al G.E. per l'adozione dell'ordinanza di cui all'art.164 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura.**

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Riscosso il prezzo ed emesso il decreto di trasferimento, il G.E. con proprio provvedimento provvederà a nominare il Professionista Delegato per redigere il progetto di distribuzione che dovrà essere approvato nelle forme, nei termini e con le modalità previste dalla Legge di Riforma 149/22

Visti gli articoli 90 e 95 c.p.c.,

DETERMINA

a) in Euro 3.000,00 (salvo integrazione di ulteriori Euro 300 per ogni lotto se il compendio pignorato e soggetto a vendita è composto da più di 4 lotti e/o unità immobiliari) l'anticipo per le spese che il creditore procedente /richiedente la vendita dovrà versare al professionista delegato, entro il termine massimo di **1 mese** dalla presente udienza, pagamento che sarà effettuato a cura del delegato, unico autorizzato ad operare sul conto corrente dallo stesso aperto, salva la fatturazione a carico del creditore che ha effettuato il deposito e salvo conguaglio e ripetizione con il privilegio previsto dalla legge a carico della procedura.

Qualora entro il termine di 60 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento il Professionista delegato non abbia ricevuto alcun acconto egli dovrà informarne il Giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare le decisioni più opportune alla prosecuzione della procedura;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) In Euro 500/00 (salvo integrazione nell'ipotesi in cui la Custodia risulti complessa in ragione del numero dei lotti sottoposti ad esecuzione o per la tipologia degli stessi) l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato, autorizzandolo fin d'ora alla apertura di un c/c presso lo stesso istituto bancario di cui sopra;

c) In Euro 1.500,00 l'anticipo in conto maggior sorte ed a carico della procedura dovuto per la delegata attività di liberazione se antecedente la vendita ricorrendone i presupposti di Legge oppure a carico dell'aggiudicatario se successiva alla vendita e non richiesta tempestivamente come ogni altra attività richiesta ed autorizzata.

AUTORIZZA

il professionista delegato:

a) ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva, tra cui quelle relative alla pubblicità ex art. 490 c.1, c.2 e c. 3, c.p.c. (Portale delle Vendite Pubbliche; siti internet; quotidiano; pubblicità commerciale) ed alle spese necessarie per il gestore della vendita telematica;
b) ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
c) a richiedere ai creditori ulteriori anticipi disposte in caso di insufficienza dei precedenti acconti,

Si dispone, infine, che: il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia dell'intero fascicolo di ufficio, e dell'originale della perizia di stima previo rilascio di copia della medesima ove non presente già in atti anche su supporto informatico, comunicando in modo idoneo alle parti giorno, ora, luogo, e modalità in cui il predetto fascicolo potrà essere consultato ed, a partire da quarantacinque

giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.

Velletri, all'udienza del 14.11.23

IL CANCELLIERE

ASSISTENTE GIUDIZIARIO II-FB
Domenica Giacobelli

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Enrico Colognesi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009