

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Verbale di udienza

All'udienza del 20/06/2014 innanzi al Giudice designato dott.ssa Paola Romana Lodolini è stata chiamata la procedura esecutiva immobiliare recante RGE n. 225 del 2008

Sono presenti: per il procedente l'avv. Luigi Maria Pantone in sostituzione dell'avv. Matera che deposita nota di trascrizione del pignoramento a carico di [REDACTED] ed istanza per l'autorizzazione all'effettuazione di pubblicità telematica alla quale si riporta e chiede disporsi la vendita.

Il giudice dell'esecuzione

Verificata la ritualità del contraddittorio;  
omette la seguente

**ORDINANZA DI NOMINA DEL CUSTODE E DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

visto l'art. 559, 3° e 4° comma c.p.c.;

**ritenuto** essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato, dal momento che la nomina del custode consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio immobiliare, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, con conseguente probabile esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato; rilevato altresì che il debitore non ha ottemperato agli obblighi sullo stesso incombenti;

ritenuto, inoltre che ai sensi dell'art. 560 terzo comma c.p.c., il giudice debba ordinare la liberazione dell'immobile al più tardi al momento della aggiudicazione; che peraltro, nel caso di specie, appaia opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, atteso che, tenendo conto delle modalità operative degli ufficiali giudiziari e dei conseguenti tempi del procedimento di liberazione, la concreta attuazione del provvedimento avverrà verosimilmente solo in epoca ben successiva alla predetta aggiudicazione; che inoltre la posticipazione nella emissione del provvedimento potrebbe comportare che, al momento dell'esame del progetto di distribuzione, il custode non abbia ancora esaurito i propri compiti come delineati dall'art. 560 terzo comma c.p.c.;

ordina

ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari ovvero se il terzo occupante l'immobile non vanta un titolo opponibile (ove emerga l'esistenza di un contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice ed ai creditori al fine di un'eventuale azione giudiziaria) la liberazione del bene in favore del custode giudiziario, come da separata ordinanza, **la cui emissione sarà richiesta da parte del custode successivamente al sopralluogo presso l'immobile;**

in ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene.

**NOMINA**

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

avv. Elisabetta Grandolini, con studio in Civitavecchia, via Bernini 19

Telefono 0766.730691

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DISPONE

che il custode:

- 1) **estragga** copia del fascicolo dell'esecuzione e ne **verifichi** periodicamente la completezza;
- 2) **notifichi** il presente provvedimento al domicilio reale del debitore esecutato;<sup>1</sup>
- 3) **effetti** immediatamente il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando **immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art.560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);<sup>2</sup>
- 4) **provveda**, eventualmente, ad accendere presso l'Unicredit SPA, sede di Civitavecchia, Largo Cavour 14 apposito c/c intestato a "Tribunale di Civitavecchia - procedura esecutiva n. ... (seguito dal numero della procedura e dal cognome del debitore)", sul quale sarà abilitato ad operare in virtù del presente provvedimento quanto ai movimenti in entrata, mentre, quanto a quelli in uscita, il conto viene vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione (il delegato provvederà pertanto a richiedere l'autorizzazione per ciascun prelievo, predisponendo il relativo mandato da sottoporre alla firma del giudice); il custode sarà inoltre abilitato all'utilizzo del programma "Tribun Web" secondo la convenzione in essere con Unicredit;
- 5) **dia** immediata comunicazione delle propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
- 6) **riscuota** i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto; **versi** senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 4); **segnali** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità<sup>3</sup>;
- 7) **segnali** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 8) **segnali** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
- 9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dia** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; **partecipi** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;<sup>4</sup>
- 10) si adoperi accompagnandoli di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita

<sup>1</sup> Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio, il custode è autorizzato a notificare al debitore anche una copia non autentica del provvedimento di nomina.

<sup>2</sup> Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edoto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata in sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; 3) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. Non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita, il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. **IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEL LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA.**

<sup>3</sup> **ATTENZIONE** ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

<sup>4</sup> Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione riferente alla gestione del condominio.

## DISPONE

che il professionista delegato, stante l'attuale stato di crisi economica generale e del mercato immobiliare in particolare e la verifica relativa alla ricorrente difficoltà di pervenire alla vendita prima del terzo incanto (con conseguente dispendio di tempo e aggravio di spese per la procedura), provveda a fissare il prezzo base di asta operando un abbattimento del 20% su quello di perizia (salvo che per le perizie depositate anteriormente al 2005);

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incumbenti ex art. 498 c.p.c.;

che il delegato dia avviso ai creditori e al debitore della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2 per cento del prezzo indicato in ordinanza;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del professionista delegato;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata sul conto corrente bancario di cui al precedente punto 4; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto:**

1) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nel luogo innanzi indicato, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione -né il numero della procedura, né il nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;**

2) che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di esclusione;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione (termine assoggettato a sospensione nel periodo feriale: Cass. 12004/2012);**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es.: 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) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Civitavecchia - procedura esecutiva n. ..." (seguito



dal numero della procedura)", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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) che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il cui importo gli sarà indicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il cui pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

7) che, salvo quanto disposto dal successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura indicativa del 5% se trattasi di prima casa, del 15% per altro tipo di abitazione, del 30% se trattasi di terreno) dovrà essere versato direttamente dall'aggiudicatario sul conto corrente che gli sarà indicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta di acquisto; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la ricevuta del versamento rilasciata dall'istituto di credito al professionista delegato;

8) che, 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 delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

10) che le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; che 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; che se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; che qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo sarà senz'altro ordinato l'incanto; che il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

11) che in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese sarà, comunque, quello indicato nella offerta dall'aggiudicatario;

12) che nella vendita senza incanto 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) che 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, avvalendosi della convenzione all'uso stipulata dal Tribunale con la Cassa di Risparmio di Civitavecchia (fino ad una somma pari all'80% del prezzo di aggiudicazione), egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE

DI CIVITAVECCHIA – Procedura. N. (seguito dal numero della procedura)”. Unitamente all’assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l’atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell’esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota”*. In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. **Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l’aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell’istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell’esecuzione immediatamente dopo l’aggiudicazione e l’appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell’ufficio) tra il quarantesimo ed il sessantesimo giorno successivo all’aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell’ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.**

14) 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 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; 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; che l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario; che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Quanto alla vendita con incanto, l’avviso conterrà le indicazioni di cui all’art. 576 c.p.c., e segnatamente:**

1) che ogni offerente, per poter essere ammesso all’incanto, dovrà depositare nel luogo innanzi indicato, entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l’incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Civitavecchia - procedura esecutiva n. ... (seguito dal numero della procedura)”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo base d’asta, a titolo di cauzione;

2) che la domanda di partecipazione dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile. Se l’offerente è coniugato e 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; se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il cui importo gli sarà indicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il cui pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

4) che salvo quanto disposto dal successivo punto 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura indicativa del 5% se trattasi di prima casa, del 15% per altro tipo di abitazione, del 30% se trattasi di terreno) dovrà essere versato direttamente dall'aggiudicatario sul conto corrente che gli sarà indicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta giorni dall'incanto); che entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la ricevuta del versamento rilasciata dall'istituto di credito al professionista delegato;

5) che, 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 nel precedente punto 4, 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; che entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la ricevuta del versamento rilasciata dall'istituto di credito al professionista delegato;

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

7) che 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 dall'esecuzione;

8) che 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, avvalendosi della convenzione all'uopo stipulata dal Tribunale con la Cassa di Risparmio di Civitavecchia (fino ad una somma pari all'80% del prezzo di aggiudicazione), egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA - Procedura. N. (seguito dal numero della procedura)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione iscriverà 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 mutuatario 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 del R.R.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. **Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'Esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e**

l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il sessantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

l'avviso di vendita dovrà inoltre contenere, ove l'immobile pignorato sia costituito da un terreno, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno stesso, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del medesimo DPR e di cui all'art. 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del DPR n. 380/2001 o di cui all'art. 40, comma II, della legge n. 47/1985, ne andrà fatta menzione nell'avviso, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

Il Giudice dispone l'effettuazione delle seguenti **FORMALITÀ PUBBLICITARIE** dell'avviso di vendita, a cura del professionista delegato:

- 1) affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
- 2) pubblicazione per estratto in un termine **non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per l'incanto, a cura del professionista delegato e con richiesta di emissione di fattura a nome del creditore procedente, sul quotidiano **LA REPUBBLICA Ed. Roma/Lazio** (al prezzo della convenzione); esso verrà in linea di massima contenuto in sei "moduli tipografici" e dovrà contenere i seguenti dati essenziali:
  - 1) Comune ove è situato l'immobile
  - 2) Quartiere, frazione, località, ecc.
  - 3) Via, piazza, ecc.
  - 4) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.)
  - 5) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.)
  - 6) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.)
  - 7) Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi)
  - 8) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.)
  - 9) Ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'aumento minimo
  - 10) Data, luogo ed ora della gara.
  - 11) Ammontare del prezzo base della vendita con incanto e di eventuali offerte in aumento
  - 12) Data, luogo ed ora della vendita con incanto ,
  - 13) Numero R.G.E. della procedura
  - 14) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato
  - 15) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni (Custode - delegato con indicazione del numero di telefono - Sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)). **I dati di cui ai nn. 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12 dovranno essere pubblicati in neretto.**
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); almeno **tre mesi** prima e **fino al giorno dell'incanto**;
- 4) pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- 5) invio della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- 6) pubblicazione con le medesime modalità già disposte al punto 2), anche su: "Portaportese", solo se rientra negli avvisi pubblicabili a titolo gratuito;
- 7) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di Civitavecchia.

Tutti gli adempimenti pubblicitari supra riportati, con la sola esclusione dell'affissione all'albo del Tribunale, saranno svolti a cura della Edicom Finance S.r.l. la documentazione con la relativa richiesta di pubblicazione potranno essere inviati dal professionista delegato all'indirizzo e-mail: [info.civitavecchia@edicomsrl.it](mailto:info.civitavecchia@edicomsrl.it) Tel. 041-5369911 Fax 041-5361923 o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it). La società provvederà a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Si autorizza l'effettuazione di ulteriore pubblicità, a cura del creditore procedente e/o dei creditori intervenuti, purché senza oneri per la procedura.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.e.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, sul sito internet ([www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)).

La presente ordinanza, ove non emessa in udienza, dovrà essere notificata a cura del professionista delegato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.e.

Rinvia all'udienza del 1.4.2016 ore 9,30, invitando il delegato a fissare, entro tale data, almeno quattro esperimenti di vendita senza e con incanto, in caso di aste deserte, provvedendo, dopo ciascun doppio esperimento andato deserto, al ribasso del prezzo nella misura del 25%.

Il giudice  
Paola Romana Lodolini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

### ORDINANZA INTEGRATIVA DELL'ORDINANZA DI DELEGA DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PUBBLICITA' EX ART. 490 C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione

PRESO ATTO

che al fine di garantire la massima diffusione della pubblicità degli avvisi di vendita con modalità telematiche è opportuno integrare le formalità pubblicitarie già indicate nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis.

#### DISPONE

che per gli avvisi di vendita predisposti ed emessi in data successiva alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato, vengano espletati i seguenti adempimenti pubblicitari:

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

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

#### DETERMINA

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

Nel caso di omessa pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche" per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il professionista delegato deve darne immediatamente notizia al giudice dell'esecuzione.

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

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito istituzionale del Tribunale di Civitavecchia;
- pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- invio della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- pubblicazione tramite il sistema Aste.click sul sito "Immobiliare.it", APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione

dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), anche tramite l'APP dedicata,
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

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

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione potranno essere inviate dal professionista delegato tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Si autorizza l'effettuazione di ulteriore pubblicità, a cura del creditore procedente e/o dei creditori intervenuti, purché senza oneri per la procedura.

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

#### PONE

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

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

Mandano alla cancelleria per il deposito nel fascicoli e la comunicazione ai Professionisti Delegati e alle parti.

Civitavecchia il 25.10.2019

DEPOSITATO IN CARCO LERVA  
CANTAVECCHIA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

25 OTT 2019

Dott. ssa *Messandra Dominici*

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
E INSERVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT