



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

All'udienza del 10.5.2019 dinnanzi alla dott.ssa Alessandra Dominici, sono presenti  
L'avv. Rodolfo Antoni per il creditore procedente il quale insiste per la vendita  
L'avv. Marusca Rossi in sostituzione dell'avv Pesenti per il creditore intervenuto il quale si associa all'istanza di vendita  
Il custode avv. Guerrina Crescentini  
L'esperto estimatore arch Tiziana Castignani

Il giudice, verificata la ritualità delle notifiche, emette la seguente ordinanza.

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. 280 /2017
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 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;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

#### tenuto conto:

- che l'articolo 569 c.p.c. prevede che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovrebbero svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
- che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche;
- che lo stesso decreto ha individuato nel "gestore della vendita telematica" il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica;
- che per il corretto espletamento delle vendite telematiche è necessario accertare che i gestori delle vendite telematiche iscritti nel registro previsto dal capo II del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 siano dotati delle risorse tecniche e materiali necessarie per l'espletamento delle nuove modalità di vendita secondo il procedimento che dovrà essere delineato da questo giudice dell'esecuzione;
- che fino al completamento di tale accertamento ad opera di questo ufficio è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate;

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

### DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato, quanto al lotto UNICO, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 26.4.2019 a firma del perito Castignani Tiziana, stabilendo il prezzo base d'asta in euro **360.000,00** ;



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

#### **DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode nella presente procedura esecutiva;

#### **ASSEGNA**

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa; dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo; si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso.

#### **DETERMINA**

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 900,00 quale anticipo sui compensi e spese, disponendo che i creditori gli versino tale somma entro trenta giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per l'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione dell'attività di vendita.

#### **DETERMINA**

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

#### **AUTORIZZA**

il professionista delegato ad operare sul conto corrente della procedura, sopra indicato, in relazione a tutti i movimenti in entrata, di sua competenza nonché per i seguenti movimenti in uscita:

pagamento delle imposte connesse \; restituzione di parte del fondo spese all'aggiudicatario (previa liquidazione dei compensi del delegato da parte del giudice); pagamento degli oneri pubblicitari (diversi dalla pubblicazione sul portale) qualora siano presenti somme sul conto della procedura.

Il professionista delegato è altresì autorizzato a prelevare dal conto della procedura esecutiva: le somme per effettuare i pagamenti in attuazione di un provvedimento del Giudice dell'esecuzione che dichiara esecutivo il progetto di distribuzione (finale o parziale) o autorizza l'assegnazione delle somme versate nell'ambito di un procedimento di conversione.

Per i pagamenti diversi da quelli indicati il delegato provvederà pertanto a richiedere l'autorizzazione per ciascun prelievo, predisponendo il relativo mandato da sottoporre alla firma del giudice.

### **CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

#### **ATTIVITA' PRELIMINARI**

il professionista delegato provvederà:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.
- 3) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;



4) a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, contenente le seguenti informazioni:

**CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

1) Immobile oggetto di vendita ( Comune in cui si trova, dati catastali e diritti relativi allo stesso posti in vendita) e precisazione del numero dei lotti

2) prezzo base e aumento minimo per ogni offerta in caso di gara

3) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il DM 15.10.2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

4) siti internet ove è pubblicata la relazione di stima

5) termine per proporre l'offerta

6) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita negli orari che indicherà il professionista delegato nell'avviso. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

7) **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, 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. In ogni avviso di vendita il professionista delegato dovrà quindi quantificare l'ammontare dell'offerta minima - pari al 75% del prezzo base stabilito ( artt. 569 comma III e 571 comma III c.p.c.) numericamente e non in mera percentuale;

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

3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- Copia semplice 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.

4. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

5. **Ammontare della cauzione e MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA stessa** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO **BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di Civitavecchia – procedura esecutiva n. ... (seguito dal numero della procedura)", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, 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;

6. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

7. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli



offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

8. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni (termine assoggettato a sospensione nel periodo feriale: Cass. 12004/2012); il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

9. **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 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.

10. **AVVISI:**

L'avviso di vendita dovrà contenere gli avvisi sotto riportati nella presente ordinanza nell'ambito del paragrafo "RENDE NOTO". **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.

11. **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

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

### **ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA**

Il professionista provvederà:

- 1) a pubblicare entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento il primo avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT;
- 2) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 3) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il proprio studio, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 4) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
- 5) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;
- 6) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 7) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 8) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima



offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) 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; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

**10)** ad esaminare eventuali **istanze di assegnazione** (che siano state tempestivamente depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

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

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

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

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

**11)** a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari;

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

**13)** a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

**14)** a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

**15)** a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, nonché gli estremi del conto corrente.

**16)** a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

**17)** ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

**18)** in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione ), a calcolare approssimativamente



tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. In ogni caso non potrà essere versata direttamente al creditore fondiario una somma superiore al 80% del prezzo. L'indicazione all'aggiudicatario di somme eccedenti a quelle indicate, sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

**19)** ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

**20)** a depositare, in caso di vendita, la minuta di decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) nel termine di venti giorni dal versamento del saldo prezzo e a depositare il progetto di distribuzione nel termine di sessanta giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione; Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alle bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 - attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- visura ipocatastale aggiornata dell'immobile venduto

**21)** ad eseguire, prelevando le somme necessarie direttamente dal conto della procedura, le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole ( pignoramenti e sequestri conservativi ) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

**22)** a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, mediante prelievo diretto delle stesse dal conto della procedura, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

**23)** ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

**24)** a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

**25)** in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a fissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso entro 60 giorni e ribassando il valore d'asta del 25% ai sensi dell'art. 591 comma II c.p.c.;

**26)** a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,

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



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

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

30) Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il custode - professionista delegato rimetterà gli atti al giudice depositerà senza indugio, **RELAZIONE DI ESITO NEGATIVO** contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):

*DESCRIZIONE del Lotto;*

*CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati.*

*In particolare, devono essere indicati:*

a. *per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;*

b. *per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;*

*STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto.*

*In particolare, devono essere indicati:*

c. *lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;*

d. *eventuali mutamenti medio tempore intervenuti;*

e. *lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;*

f. *il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;*

*CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata.*

*In particolare, devono essere indicati:*

g. *la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;*

h. *la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;*

*CONSIDERAZIONI FINALI.*

*Sotto quest'ultimo profilo il custode - professionista delegato avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):*

i. *stima originaria eccessiva da parte del perito;*

j. *immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);*

- *fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);*

- *assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;*

- *situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;*

- *opportunità di diversa formulazione dei lotti*

### **ULTERIORI ADEMPIEMENTI**

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

2) Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2 ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto (nel quale darà atto anche dell'attività di custodia, nonché al rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co.9 sexies D.L. 18.10.2012, conv. Con l 712.201, n 221, come modificato dal D;L 3.5.2196 n 59, conv, in l. 30.6.2016 n 119

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

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

5) A predisporre progetto di distribuzione anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato al 90% delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore precedente e dai



creditori intervenuti- dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del DM 15.10.2015 n. 227 e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori e gli altri ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o nota spese, il professionista delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art 5, co1, DM 37/2018 e la base di calcolo stabilita dall'art 161 disp.att.

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

7) nel caso in cui le parti, ritualmente convocate, non compaiano, approvino il progetto ovvero raggiungano comunque l'accordo, il professionista delegato ordinerà il pagamento

8) o delle singole quote, trasmettendo gli atti (comprensivi del verbale delle operazioni compiute innanzi a sé, sottoscritto da tutte le parti presenti, e nel quale si darà atto, in modo analitico, di tutte le comunicazioni effettuate alle parti, delle modalità delle stesse e della data delle ricezioni delle suddette comunicazioni da parte dei destinatari, nonché comprensivi delle comunicazioni relative alla fissazione dell'udienza, ritualmente ricevute dalle parti) al giudice dell'esecuzione; nel caso in cui non si raggiunga l'accordo, il professionista delegato trasmetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, che provvederà a convocare le parti innanzi a sé ai sensi dell'art. 512 c.p.c.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE al pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

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

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, 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 (TUB), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, che farà richiesta di avvalersi del beneficio di cui all'art 41 TUB nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato e nei limiti del 80% del prezzo. La somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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





stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio;

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

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita sarà data dal custode pubblica notizia mediante:

- a.** pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito istituzionale del Tribunale di Civitavecchia;
- b.** inserimento almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, area "portale delle vendite pubbliche", nonché pubblicazione almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita 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) almeno 45 t;
- c.** pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- d.** invio della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- e.** pubblicazione sui siti Internet "Casa.it" "Immobiliare.it" e "Idealista.it" per il periodo di 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, 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 [www.tribunale.civitavecchia.it](http://www.tribunale.civitavecchia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";
- f.** 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 precedente o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

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.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra riportati, con la sola esclusione della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (che dovrà essere svolta personalmente dal professionista delegato), saranno svolti a cura della Edicom Finance S.r.l. La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione potranno essere inviate dal professionista delegato all'indirizzo e-mail: [info.civitavecchia@edicomsrl.it](mailto:info.civitavecchia@edicomsrl.it) Tel. 041-5369911 Fax 041-5351923 o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 precedente 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.c.



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)).

#### 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.

#### RENDE NOTO

**a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

**d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che le relative spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario;

**e)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

**f)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.tribunale.civitavecchia.it](http://www.tribunale.civitavecchia.it);

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

**h)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

#### AVVERTE

**a.** che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

**b.** che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

**La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del professionista delegato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore esecutato, ai comproprietari ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c. che non siano stati presenti all'odierna udienza.**

.



Civitavecchia li 10/05/2019

Il Giudice dell'esecuzione  
*Alessandra Dominici*

