

TRIBUNALE DI TIVOLI
ORDINANZA DI VENDITA
CON DELEGA AL PROFESSIONISTA



Udienza del 26/09/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- Vista l'istanza di vendita dei beni pignorati;
- esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto sopra richiamata;
- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- ritenuto, altresì, di **delegare** le operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio oggetto di pignoramento, costituito da:

terreni siti in Comune di Tivoli, località Capolimpido e Favele, ed identificati nell'atto di pignoramento con i seguenti dati:

Lotto 1:

Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 109-110- 188-185-334-189-184-182.
 al prezzo base ex art. 569 n. 3 di € 45.000,00

con offerta minima ammissibile a norma dell'art. 571 comma 3 di € 34.000,00,

Lotto 2:

Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 102-304-303-104,
 al prezzo base ex art. 569 n. 3 di € 5.000,00,

con offerta minima ammissibile di euro 4.000,00;

Lotto 3

Terreno di cui al Foglio 39 - Particelle 577-578-175-327-328
 Al prezzo base di € 19.000,00

Con offerta minima ammissibile di € 15.000,00

Lotto 4 + 5:

Terreno di cui al Foglio 39 Particella 140- parte a
 Al prezzo base di € 360.000,00,



con offerta minima ammissibile di € 270.000,00,

Lotto 6:

Terreno di cui al Foglio 39 Particella 99,

al prezzo base di € 366.000,00,

con offerta minima ammissibile di € 275.000,00

con rilancio minimo nella misura del 4% ciascuno da calcolarsi;

Beni meglio identificati nella relazione di stima dell'Esperto stimatore

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c. il

Avv. Corrado Testa

Determina in € 1.000,00 l'acconto sui compensi del professionista, a carico del creditore procedente o surrogante da versare entro 30 giorni dalla data odierna;

Assegna termine per il completamento delle operazioni di vendita delegata di 24 mesi disponendo che in caso di mancato svolgimento delle operazioni delegate entro detto termine il delegato ne dia tempestiva notizia al Giudice dell'esecuzione rimettendogli agli atti per la prosecuzione della procedura;

Dispone che nel detto termine il delegato effettui tentativi di vendita in numero non inferiore a **tre**. **riserva** ogni valutazione in merito alla concessione di un nuovo termine alla sola eventualità che il delegato proponga, prima della scadenza di detto termine, apposita istanza di proroga evidenziando le attività svolte e le ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura (art. 591 bis ultimo comma c.p.c.).

DISPONE

- che il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **120 giorni** dalla data della presente ordinanza;

DISPONE

- che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

- che il professionista delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima e che – ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. – l'avviso sia altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;

- che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista o in altro luogo espressamente indicato nell'avviso di vendita;

- che l'esame delle offerte venga compiuto presso il luogo indicato nell'avviso di vendita;



- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che la cauzione depositata dell'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato su un conto corrente bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero di ruolo della procedura;
- che su tale conto sia altresì versato dal professionista delegato il saldo prezzo di aggiudicazione e le spese per come di seguito indicate da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini;
- che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 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;

- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ad un "prezzo base" (pari a quello dell'ultima vendita ridotto secondo le indicazioni del creditore e comunque non oltre il 25%) con indicazione dell'"offerta minima" da determinarsi in misura corrispondente al prezzo base ridotto del 25% (es. prezzo base 100.000,00 offerta minima 75.000,00);

che, in caso di esito negativo della vendita, nel successivo tentativo il prezzo base sia indicato in misura corrispondente alla precedente offerta minima (75.000,00) – fatta salva diversa ed inferiore riduzione chiesta dal creditore - mentre l'offerta minima sia ricavata applicando una riduzione del 25%, con eventuale arrotondamento in salita (nell'esempio, l'offerta minima del 2° esperimento sarà pari a € 56.250,00) e così via;

- **che** la misura del rilancio sia di volta in volta fissata in misura non superiore al 4%;
- **che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi nel termine assegnato, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario se nominato contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI** (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).



In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;

3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;

4. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

5. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

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

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- 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.

DISPONE

altresì che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il PREZZO BASE, sia l'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del prezzo base, da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazioni della detta percentuale);
- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista o altro luogo espressamente indicato nell'avviso di vendita.



Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima da indicare nell'avviso corrispondente al prezzo base ridotto di un quarto, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;

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

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tivoli con indicazione del numero della procedura, **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA, questa sarà accolta;

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (art. 572-2° comma);



b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (art. 572 3° comma) ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide (572 3° comma prima parte);

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, il professionista dovrà in ogni caso invitare gli offerenti alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto se:

a) il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore il prezzo base;

b) sia inferiore al PREZZO BASE indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento (art. 573 3° comma c.p.c.)

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine è soggetto a sospensione feriale)**, consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tivoli - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero;

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tivoli - con indicazione del numero della procedura, per un importo pari alle spese **come quantificate dal delegato e comunicate nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione** o, in mancanza, pari al quindici per cento (15%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%)



del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

DISPONE

che il professionista delegato verifichi sino al giorno fissato per la vendita l'eventuale deposito in cancelleria di istanze di assegnazione e provveda sulle stesse attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata dal creditore per sé o in favore del terzo 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:

a) 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;

b) 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;

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

d) 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.



Tenuto conto della previsione di cui all'art. 590 bis come inserito dal d.l. 59/16 convertito in legge 119/16 entrata in vigore in data 3.7.2016 ed applicabile alle istanze di assegnazione formulate successivamente alla data del 2.8.2016, secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 6 del d.l. 59, si provvederà sull'assegnazione eventualmente richiesta in favore del terzo ove il creditore provveda, entro cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione o dalla sua comunicazione, a dichiarare in cancelleria il nome del terzo a favore del quale deve trasferirsi l'immobile, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza il trasferimento è fatto in favore del creditore ed, in ogni caso, gli obblighi derivanti dall'istanza di assegnazione, sono ad esclusivo carico del creditore.

L'avviso deve, inoltre, precisare in termini generali che:

- l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 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, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l' Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, **nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ.**, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993;
- 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;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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;



- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;**

- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il giudice dispone che venga data pubblicità della vendita **con spese a diretto carico del precedente**, nelle seguenti forme:

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
2. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul quotidiano IL MESSAGGERO (Nazionale, Metropoli e Casa) **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, nonché del virtual tour 360° ove realizzato, su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it **almeno sessanta (60) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.tivoli.giustizia.it;

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal Giudice.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione dell'affissione all'albo del Tribunale, saranno curati dalla Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** a cui **il professionista delegato** dovrà far pervenire la richiesta, **in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti**, **almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.**

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite 1) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2) invio telematico della documentazione mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.astegiudiziarie.it ; 3) fax al n. 0586/201431.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano, sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, prezzo base del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, siti internet dove reperire maggiori informazioni. **Saranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, nonché il nome del debitore.**

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

1. trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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;
2. ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente, e ciò al fine di prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo;
 3. verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
 4. rendere noto l'esito di ciascun esperimento di vendita, entro il giorno successivo allo stesso, seguendo le istruzioni riportate nella e-mail di richiesta esito inviata da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità, disponibili direttamente all'interno dell'area riservata del sito web www.astegiudiziarie.it.

In ogni caso i singoli creditori e gli offerenti hanno la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

DISPONE

che le spese di pubblicità siano versate direttamente dal creditore procedente a favore del quale sarà emessa fattura, avvertendo che le Società di servizi non procederanno ad effettuare gli adempimenti pubblicitari, laddove per la specifica procedura risultino non pagate fatture relative agli adempimenti pubblicitari svolti in precedenza e che se ciò dovesse accadere il **professionista delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.**

DELEGA

altresì al medesimo professionista gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni.

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento del saldo e delle spese;
- aggiornerà le visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

Il professionista delegato provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti.

Entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice



unitamente agli atti relativi all'aggiudicazione e, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Al completamento delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto nonché di cancellazione delle formalità, il professionista delegato inoltrerà tempestiva istanza al Giudice dell'esecuzione per la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione di cui all'art. 596 c.p.c..

DELEGA

il medesimo professionista alla formazione di bozza del progetto di distribuzione o liquidazione di quanto spettante all'unico creditore procedente e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

Nel verbale di aggiudicazione o con autonoma comunicazione da inoltrare tempestivamente in seguito all'aggiudicazione il delegato inviterà:

- 1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;



inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso degli ausiliari del giudice.

Il professionista redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nei termini di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni, ed infine depositerà in cancelleria **la bozza del progetto di distribuzione nel termine di 10 giorni prima della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice o nel diverso termine indicato nel provvedimento di fissazione dell'udienza ex art. 596 c.p.c.**

Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Il delegato presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà ad trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.

Si richiama per quanto qui non previsto l'art. 591 bis c.p.c. per come modificato.

Dispone che il professionista delegato depositi con modalità telematiche rapporti riepilogativi semestrali sulle attività svolte ex art. 16 bis comma 9 sexies del decreto legge 179/19 per come modificato dal decreto legge 59/16 convertito con legge 119/16.

EVIDENZIA

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

Il Giudice dell'esecuzione

ASTE
GIUDIZARIE.it

