



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 219 del2010

ORDINANZA DI NOMINA DEL CUSTODE E DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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 incumbenti;

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 Antonella Astolfi

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;¹
- 3) **effettui** 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);²
- 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 mensilità³;
- 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;⁴
- 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 del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell' immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- 11) **provveda** a dare pubblica notizia della vendita nelle forme e nei tempi fissati dal Tribunale nel presente provvedimento o in quelli eventualmente successivi;⁵

¹ 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.

² 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 edotto 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 la 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 (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA;**

³ **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.

⁴ 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 afferente alla gestione del condominio

⁵ Il custode provvederà a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione sul sito internet e sul o sui quotidiani indicati nell'ordinanza di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere



12) **fornisca** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico; in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul sito internet il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell'immobile, con l'indicazione del proprio recapito telefonico; il custode segnalerà agli interessati che la perizia è consultabile sui siti internet di seguito indicati; **il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;**

13) **intervenga** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;

14) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, **provveda** ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante occupante senza titolo;⁶

15) **renda** trimestralmente a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione;

16) il custode avrà cura di salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. e le osservazioni formulate dalle parti;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

considerato che la presente ordinanza viene pronunciata successivamente all'entrata in vigore del DL n. 83 del 2015, come convertito dalla legge n. 132 del 2015, applicabile anche alle procedure in corso;

visti gli artt. 503, 568 e 569 c.p.c., ritenuto che non vi siano elementi per ritenere che la vendita all'incanto possa avere luogo ad 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 disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato, quanto ai lotti: uno (1), meglio identificati nella relazione di stima depositata in atti, stabilendo il prezzo base d'asta in € 185.000,00;

DELEGA

per tutte le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 comma III c.p.c., come elencate nell'art. 591 bis del codice di procedura civile, il professionista già nominato custode in questa sede;

LIQUIDA

entro un termine da lui imposto quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza. **La prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui prodotta al momento del deposito in cancelleria della minuta del decreto di trasferimento.**

⁶ Qualora l'occupante non adempia spontaneamente, il custode ne renderà immediatamente edotto il Tribunale e l'aggiudicatario.



al delegato quale acconto su compensi e spese la somma di Euro 1.400,00 che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art 2770 c.c.) del creditore che oggi ha dato impulso alla vendita, da corrisondersi entro 30 giorni. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga, proseguendo altrimenti, in mancanza di espressa rinuncia, nello svolgimento delle operazioni;

FISSA TERMINE

di giorni **sessanta** da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che in caso di vendita il professionista delegato depositi la minuta di decreto di trasferimento nel termine di **venti** giorni dal versamento del saldo prezzo e depositi il progetto di distribuzione nel termine di **sessanta** giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

visti gli artt. 569 comma III e 571 comma III c.p.c., stabilisce l'offerta minima, per tutte le vendite che saranno fissate dal professionista delegato, nella misura del 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita del professionista delegato (che il delegato fisserà nella misura corrispondente alla stima effettuata dall'esperto per il primo tentativo, e, quanto ai successivi tentativi, previa applicazione del ribasso del 25%) e dispone che il professionista delegato quantifichi, numericamente e non in mera percentuale, l'ammontare della suddetta offerta minima in ogni avviso di vendita;

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore 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 incombenti ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali discordanze e/o carenze;

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 5 per cento del prezzo indicato nell'avviso sul quale si fonda l'esperimento di vendita cui si riferisce il rilancio;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato, che lo stesso indicherà nell'avviso di vendita;

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 (SENZA INCANTO)

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

1) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, indicato nell'avviso medesimo, 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 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'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 CENTOVENTI 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) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

6) che, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con avviso che nel corso della 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, e con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, 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., 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;



8) 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;

9) che, salvo quanto disposto dal successivo punto 10, 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 20% per altro tipo di abitazione, del 30% se trattasi di terreno, salva restituzione dell'eccedenza in favore dell'aggiudicatario) 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 consegnarne la ricevuta del versamento rilasciata dall'istituto di credito al professionista delegato;

10) 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 – riferita alla quota pignorata - 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;

11) 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;

12) 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;

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, 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;**

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, a spese del creditore precedente o di altro creditore munito di titolo; 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.

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.

DISPONE

che il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata 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 precedente 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.



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

1) inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, area "portale delle vendite pubbliche" (il presente adempimento potrà essere effettuato solo decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c., ex art. 23 comma II, DL 83 del 2015);

2) pubblicazione per estratto in un termine **non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita, a cura del professionista delegato e con richiesta di emissione di fattura a nome del creditore procedente, sul quotidiano **LA REPUBBLICA Ed. Roma/Lazio** e su **"Il Messaggero"** (al prezzo della convenzione, pari ad € 140,00 per ciascuno dei due quotidiani); 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. 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.asteannunci.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.asteannunci.it; almeno **tre mesi** prima e **fino al giorno della vendita**

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, **su richiesta del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.**

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra 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@edicomsl.it Tel. 041-5369911 Fax 041-5361923 o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito 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 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.c.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita redatto dal



professionista delegato, sul sito internet (www.asteannunci.it).

Rinvia all'udienza del 23.03.17 h 11.30, invitando il delegato a fissare, entro tale data, almeno cinque esperimenti di vendita senza incanto, in caso di aste deserte, provvedendo, dopo ciascun esperimento andato deserto, al ribasso del prezzo nella misura del 25%, ai sensi dell'art. 591 comma II c.p.c.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il custode - professionista delegato depositerà, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, relazione contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto;
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati.

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.

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.

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.

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):

- 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.

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, ai comproprietari ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.

Il giudice
C. Margherita Rodà

