



TRIBUNALE DI VELLETRI

N° rge	101/00
Cron.	809/40
Udienza del	15/5/12

Udienza Ufficio esecuzioni immobiliari
art. 569 Procedura esecutiva contro
c.p.c.

Vendita VERBALE DI UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE
con de- MODALITA' DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA
lega a profes- sionista

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. Fortini, in persona del Cognome per il creditore procedente / intervenuto insiste per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delegarsi un professionista ex art. 591 bis c.p.c.;

ricontrata la completezza della documentazione depositata e la sua regolarità come attestata dal professionista all'uopo delegato per il suo esame;
vista la regolarità degli avvisi;
visti gli artt. 569 e segg. C.p.c.

esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato delle parti in udienza;

ritenuto di potere prendere a base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore procedente o surrogante, *che così assume ogni responsabilità al riguardo;*

valutato che pertanto il prezzo da porre a base della vendita è pari a:

- per LOTTO 2 € 397.600,00
 - per LOTTO 3 € 333.000,00
 - per LOTTO 5 € 84.000,00
- LOTTO 6 € 49.000,10

ritenuto, quanto alla richiesta delega a professionista, che considerate le caratteristiche del compendio, essa appare ammissibile ed economicamente conveniente;

Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il professionista notaio/avvocato BRUNA PISTOLESI
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate;
visto l'art. 559 comma quarto c.p.c. nomina

custode
dei beni pignorati il suddetto professionista delegato
ovvero
Istituto Vendite Giudiziarie di Velletri
ovvero

II. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



Ciò premesso, così determina le modalità di espletamento delle attività delegate:

DISPONE

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

- a. ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento -, informando immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;
- b. relativamente al determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, riferirsi al prezzo determinato dal G.E. nel corpo del verbale di determinazione della vendita;
- c. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;
- d. a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega e comunque almeno ogni sei mesi;
- e. alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- f. alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:
 - della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato;
 - del valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568;
 - della data fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
 - del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art.571;
 - della data della vendita con incanto per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, terzo comma, ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
 - del rialzo minimo da effettuarsi nell'ipotesi di vendita con incanto e nell'ipotesi di gara tra gli offerenti disposta ex art.573;
 - del termine non superiore a sessanta giorni per il versamento del saldo prezzo;
 - delle modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza e con incanto;
 - del sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
 - delle modalità di visita del compendio pignorato;
 - del recapito telefonico cui rivolgersi per ottenere informazioni circa la vendita;
 - dell'avvertimento che ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del professionista delegato;
 - della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; con espresso avvertimento, in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



- all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;
- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante e che, in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo;
 - che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; che, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.
 - Sarà data pubblicità dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 591 bis n°2 in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c. nonché la comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori e ai debitori.
- g. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- h. ad avvisare che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del g.e.;
- i. a fissare i termini non superiore a centoventi giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminare, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; ed è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso avviso la data stabilita per l'incanto;
- j. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di *assegno circolare non trasferibile* intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (vedi art. 571 comma 2 cpe)
- k. ad avvisare che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte
- l. a stabilire che gli assegni per cauzione e fondo spese dovranno essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato – sigillerà idoneamente al momento del deposito;
- m. alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581;
- n. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
- o. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584;
- p. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590;
- q. alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale do-

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



vrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma

- r. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591, a prezzo eventualmente ribassato;
- s. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'articolo 587 o dell'ulteriore vendita senza incanto nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 574;
- t. ad ordinare la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari.
- u. alla ricezione del saldo prezzo e degli importi necessari al pagamento degli oneri fiscali;
- v. alla predisposizione del decreto di trasferimento;
- w. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 se non espressamente ed eccezionalmente esonerato dal Tribunale, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;
- x. divenuta definitiva l'aggiudicazione, a depositare l'importo della cauzione e poi del saldo - detratte le spese in prededuzione - su di un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice con successiva conversione in libretto vincolato presso la Banca delle Marche;
- y. a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto,
- z. comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almeno 45 gg. prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto,

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Dovranno essere osservate le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

Vendita senza incanto

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. 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 professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome, 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;

2) l'offerta dovrà contenere:

- 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), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) 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 prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
 - 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio/Avvocato delegato dott.*** - Proc. N.***" per un importo pari al 10° del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
 - 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
 - 6) l'importo degli oneri tributari e delle spese sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo; tale circostanza dovrà essere ben evidenziata nell'avviso di vendita.
 - 7) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario;
 - 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 9) le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo determinato per la vendita con incanto; se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti, può essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente oppure può essere ordinato l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
 - 10) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
 - 11) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
 - 12) 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 mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pa-

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



gamento 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 R.R.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) tra il quarantesimo ed il sessantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

nell'ipotesi in cui si debba procedere alla

Vendita con incanto

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, unitamente all'istanza di partecipazione, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Professionista delegato dott.*** - Proc. n.***" di importo pari al decimo del prezzo base d'asta.
- 2) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
- 3) entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta giorni dall'incanto; salvo che nel caso di aggiudicazione a seguito di gara ai sensi dell'art. 584 c.p.c., nel qual caso il termine è di sessanta giorni dalla medesima, essendo l'aggiudicazione immediatamente definitiva), l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "Notaio/Avvocato delegato dott.*** - Proc. n.***";
- 4) alla sola vendita con incanto si applica la disciplina dell'art. 584 c.p.c.;
- 5) il professionista delegato stabilirà, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello di cui alla relazione di stima, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

Il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 c.p.c. civ., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria.

ONERI PUBBLICITARI

- 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
- 2) l'estratto dell'avviso di vendita con l'indicazione della data fissata per la presentazione delle offerte e della data della gara senza incanto dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a centoventi

**11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)**



e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;

- 3) il testo dell'annuncio verrà inviato a: **Piemme s.p.a.,** Divisione Pubblicità Legale. L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 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 10) Termine per la presentazione delle offerte 11) Data, luogo ed ora della gara 12) Orario fissato per l'apertura delle buste 13) Data, luogo ed ora della vendita con incanto 14) Numero R.G.E. della procedura 15) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione 16) Nominativo e recapito telefonico del Custode 17) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e sito internet;
- 4) pubblicazione almeno **45 gg. prima e fino al giorno della vendita senza incanto** sul sito internet www.astegiudiziarie.it oppure www.tribunaledivelletri.it;
- 5) nel caso in cui in conseguenza dell'esito negativo della vendita senza incanto si proceda alla vendita con incanto l'estratto dell'avviso di vendita con la data della vendita con incanto, ove non già pubblicizzata assieme alla vendita senza incanto, dovrà essere pubblicato in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita con incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;
- 6) L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 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 e di eventuali offerte in aumento 10) Termine ultimo per la presentazione dell'offerta, 11) Data, luogo ed ora dell'incanto, 12) Numero R.G.E. della procedura 13) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione 14) Nominativo e recapito telefonico del Custode 15) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e sito internet;
- 7) l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti almeno **45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto e fino al giorno della gara** sul sito internet;
- 8) nel caso in cui in conseguenza dell'esito negativo della vendita senza incanto si proceda alla vendita con incanto con avviso separato, l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti sullo stesso sito almeno **45 gg. prima e fino al giorno dell'incanto. Nel caso di avviso unico per la vendita senza incanto e per l'eventuale incanto, l'inserimento sarà fatto almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto, e durerà fino al giorno dell'incanto, a meno che la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo**

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

**II. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)**



che li hanno sostenuti e non saranno rimborsabili dalla procedura esecutiva.

Autorizza ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo, a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

La prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sarà acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato, precisando sin d'ora che non è necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità ulteriori.

Le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c..

Il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui imposto quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

Il decreto dovrà: a) essere redatto su carta uso bollo (non su fogli separati successivamente congiunti); b) indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato; c) non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art. 586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; d) contenere cancellazioni di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento; trasmettere senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo.

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

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



Il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, competenze e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 25 maggio 1999, n.313 esclusivamente secondo lo schema disponibile in cancelleria, nonché il conto dei compensi relativi all'eventuale sua attività di custode. Contestualmente (ove non vi abbia già provveduto) provvederà a versare presso la cancelleria del Tribunale, con le modalità da queste indicate tutte le somme percepire trattenendo esclusivamente le somme ritenute di spettanza.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i relativi provvedimenti, e successivamente fisserà una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base pari all'ultimo rilancio precedente a quello dell'aggiudicatario dichiarato decaduto.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Riscosso il prezzo il G.E. provvederà alla distribuzione delle somme sulla base di un progetto predisposto dallo stesso o da un professionista all'uopo delegato

Visto l'art.5 D.M. 23 maggio 1999, n.313

DETERMINA

in € 3.000/00 l'anticipo che il creditore procedente /richiedente la vendita.

dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza.

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

In Euro 500/00 l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato.

AUTORIZZA

il professionista delegato:

- ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva;
- 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.,
- a richiedere ai creditori ulteriori anticipi disposte in caso di insufficienza dei precedenti acconti,

Dispone, infine, che: il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia dell'intero fascicolo di ufficio, e dell'originale della perizia di stima previo rilascio di copia della medesima ove non presente già in atti anche su supporto informatico, comunicando in modo idoneo alle parti giorno, ora, luogo, e modalità in cui il predetto fascicolo potrà essere consultato ed, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.

Velletri, all'udienza del 15/9/2012

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Riccardo Audino



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CDEN 2166/07

PROCEDURA N. 101/2000 R.G.E.

Rilevato che l'Avv.

Mugonini in sostituzione Av. Caviglio per

il creditore precedente insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati e chiede delegarsi un Notaio ai sensi dell'art.591bis c.p.c..

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- visto l'art. 591bis c.p.c.,

DELEGA

Il Notaio di Ponce Astorzi, con studio in Velletri,
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate;

STABILISCE

un termine di mesi 24 per lo svolgimento delle operazioni delegate, salvo richiesta di proroga motivata prima della scadenza del termine (pertanto il professionista delegato dovrà iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente);

rimette al notaio delegato l'indicazione del luogo di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara e dell'eventuale incanto;

DISPONE

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

- ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento -, informando immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;
- alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-bis, quarto comma, disp.att.c.p.c., informando il g.e. dell'eventuale necessità di appositi supplementi di perizia al fine di garantire la rispondenza della relazione tecnica a quanto prescritto dall'art.173bis disp.att.c.p.c., onde adottare i provvedimenti opportuni;
- agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;
- a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega e comunque almeno ogni sei mesi
- alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:

11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)

il creditore procedente

dovrà versare al Notaio delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza.

Qualora entro il termine di 3 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento il Notaio delegato non abbia ricevuto alcun acconto egli dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine adottare le decisioni più opportune alla prosecuzione della procedura.

A U T O R I Z Z A

il Notaio delegato:

- a) ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva, con eccezione delle somme già utilizzate e di quelle necessarie per le attività non delegabili;
- b) ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- c) a richiedere ai creditori ulteriori anticipi al solo scopo di finanziare le forme di pubblicità straordinaria disposte.

Con riferimento al pagamento del compenso in favore del professionista delegato, determina, ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo Decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 1500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima.

Dispone che del mancato versamento il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico e che, in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato si intenda obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli.

Dispone, infine, che:

il professionista delegato provveda al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;

il professionista delegato comunichi in modo idoneo ed a loro direttamente, ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari - in ragione di almeno tre ore per due volte la settimana, comunque previo avviso - ed il luogo in cui saranno consultabili: per loro, l'intero fascicolo; a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione, al professionista delegato, della presente ordinanza.

Velletri, all'udienza del 14/6/07

IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA


L.G.E.



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il G.E.

Approva l'unito modello di ordinanza di delega e dispone che le norme del nuovo modello di delega valgono anche per le precedenti ordinanze ove difformi.

Velletri li, 24 Febbraio 2009

Il Giudice dell'Esecuzioni
Dr. RICCARDO AUDINO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Audino', written over the printed name.



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rilevato che l'Avv. _____ PROCEDURA N. _____ R.G.E.

_____ insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati e chiede per delegarsi un Notaio ai sensi dell'art. 591bis c.p.c.,

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

riscontrata la completezza della documentazione depositata;
verificata la regolarità degli avvisi
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
visto l'art. 591bis c.p.c.,

DELEGA

_____ con studio in _____
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate;

STABILISCE

un termine di mesi 24 per lo svolgimento delle operazioni delegate, salvo richiesta di proroga motivata prima della scadenza del termine (pertanto il professionista delegato dovrà iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente) e che la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara e dell'eventuale incanto si svolgano presso lo studio del notaio delegato (ovvero presso l'aula collegiale al 4° piano presso il Tribunale di Velletri in Piazza Giovanni Falcone);

DISPONI

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

- a. ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento -, informando immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;
- b. relativamente al determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, riferirsi al prezzo determinato dal G.E. nel corpo del verbale di determinazione della vendita;
- c. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;
- d. a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega e comunque almeno ogni sei mesi;
- e. alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- f. alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:

11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)

- della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato;
- del valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568;
- della data fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
- del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art.571;
- della data della vendita con incanto per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, terzo comma, ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
- del rialzo minimo da effettuarsi nell'ipotesi di vendita con incanto e nell'ipotesi di gara tra gli offerenti disposta ex art.573;
- del termine non superiore a sessanta giorni per il versamento del saldo prezzo;
- delle modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza e con incanto;
- del sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
- delle modalità di visita del compendio pignorato;
- del recapito telefonico cui rivolgersi per ottenere informazioni circa la vendita;
- dell'avvertimento che ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del Notaio delegato;
- della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; con espresso avvertimento, in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;
- che l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. n.385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà, entro il termine di sessanta giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, pagare all'Istituto mutuante quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal Notaio delegato;
- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante e che, in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'Istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; che, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico

11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)

- dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- Sarà data pubblicità dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 591 bis n°2 in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c. nonché la comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori e ai debitori.
- g. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
 - h. ad avvisare che la prescrizione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del g.c.;
 - i. a fissare i termini non superiore a centoventi giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminate, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; ed è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso avviso la data stabilita per l'incanto;
 - j. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (vedi art. 571 comma 2 cpc)
 - k. ad avvisare che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte
 - l. a stabilire che gli assegni per cauzione e fondo spese dovranno essere inseriti nella busta, che egli - o il suo delegato - sigillerà idoneamente al momento del deposito;
 - m. alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581;
 - n. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
 - o. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584;
 - p. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590;
 - q. alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma
 - r. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591, a prezzo eventualmente ribassato;
 - s. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'articolo 587 o dell'ulteriore vendita senza incanto nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 574;
 - t. ad ordinare la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari.
 - u. alla ricezione del saldo prezzo e degli importi necessari al pagamento degli oneri fiscali;
 - v. alla predisposizione del decreto di trasferimento;
 - w. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 se non espressamente ed eccezionalmente esonerato dal Tribunale, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - x. divenuta definitiva l'aggiudicazione, a depositare l'importo della cauzione e poi del saldo - detratte le spese notarili in prededuzione - su di un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura

11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)

- e vincolato all'ordine del giudice presso la Banca delle Marche, agenzia di Velletri, o presso altra Banca con successiva conversione in libretto vincolato presso la Banca delle Marche;
- y. a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto,
- z. comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almeno 45 gg. prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto,

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Dovranno essere osservate le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

Vendita senza incanto

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del Notaio delegato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. 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 notaio delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome, 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;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
- 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), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) 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 prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio delegato dott.*** - Proc. N.***" per un importo pari al 10° del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
- 6) l'importo degli oneri tributari e delle spese notarili sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo; tale circostanza dovrà essere ben evidenziata nell'avviso di vendita.
- 7) l'importo del prezzo di aggiudicazione e della spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al Notaio delegato salvo quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario, in questo caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, entro i 10 giorni successivi al pagamento; l'aggiudicatario, infatti, dovrà versare, entro il termine per il saldo del prezzo, direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/93, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per ca-

11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)

- pitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato in tempi celere;
- 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 9) le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo determinato per la vendita con incanto; se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti, può essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente oppure può essere ordinato l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
 - 10) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
 - 11) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
 - 12) 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 mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso notaio delegato, dovrà anche consegnare al notaio delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il notaio delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €**** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del notaio) tra il quarantesimo ed il sessantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

nell'ipotesi in cui si debba procedere alla

Vendita con incanto

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso lo studio del Notaio delegato, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, unitamente all'istanza di partecipazione, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Notaio delegato dott. *** - Proc. n. ****" di importo pari al decimo del prezzo base d'asta.

**11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)**

- 2) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
- 3) entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta giorni dall'incanto; salvo che nel caso di aggiudicazione a seguito di gara ai sensi dell'art. 584 c.p.c., nel qual caso il termine è di sessanta giorni dalla medesima, essendo l'aggiudicazione immediatamente definitiva), l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del notaio l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "Notaio delegato dott.*** - Proc. n.***", dedotta la cauzione prestata salvo quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario, in questo caso, entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e provvedere ove necessario al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo;
- 4) alla sola vendita con incanto si applica la disciplina dell'art.584 c.p.c.;
- 5) il Notaio stabilirà, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello di cui alla relazione di stima, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

Il professionista delegato è autotizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 c.p.c. civ., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria.

ONERI PUBBLICITARI

- 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
- 2) l'estratto dell'avviso di vendita con l'indicazione della data fissata per la presentazione delle offerte e della data della gara senza incanto dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;
- 3) il testo dell'annuncio verrà inviato a: Piemme s.p.a., Divisione Pubblicità Legale. L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 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 10) Termine per la presentazione delle offerte 11) Data, luogo ed ora della gara 12) Orario fissato per l'apertura delle buste 13) Data, luogo ed ora della vendita con incanto 14) Numero R.G.E. della procedura 15) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione 16) Nominativo e recapito telefonico del Custode 17) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e sito internet;
- 4) pubblicazione almeno 45 gg. prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.astejudiziarie.it oppure www.tribunaledivelletri.it;
- 5) nel caso in cui in conseguenza dell'esito negativo della vendita senza incanto si proceda alla vendita con incanto l'estratto dell'avviso di vendita con la data della vendita con incanto, ove non già pubblicizzata assieme alla vendita senza incanto, dovrà essere pubblicato in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita con incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;

11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)

- 6) L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 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 e di eventuali offerte in aumento 10) Termine ultimo per la presentazione dell'offerta, 11) Data, luogo ed ora dell'incanto, 12) Numero R.G.F. della procedura 13) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione 14) Nominativo e recapito telefonico del Custode 15) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e sito internet;
- 7) l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto e fino al giorno della gara sul sito internet;
- 8) nel caso in cui in conseguenza dell'esito negativo della vendita senza incanto si proceda alla vendita con incanto con avviso separato, l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti sullo stesso sito almeno 45 gg. prima e fino al giorno dell'incanto. Nel caso di avviso unico per la vendita senza incanto e per l'eventuale incanto, l'inserimento sarà fatto almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto, e durerà fino al giorno dell'incanto, a meno che la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo

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

Autorizza ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo, a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. La prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sarà acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato, precisando sin d'ora che non è necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità ulteriori.

Le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

Il Notaio delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui imposto quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Ricevuto il saldo prezzo il Notaio delegato dovrà tempestivamente trasmettere al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione la bozza del decreto di trasferimento da lui predisposta unitamente a: 1) copia dell'avviso di vendita debitamente notificato; 2) copia del verbale d'aggiudicazione; 3) copia

**11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)**

della pagina del quotidiano su cui è stata dato avviso della vendita nonché della pagina del sito internet su cui è stata effettuata la prescritta inserzione dell'annuncio di vendita; 4) dichiarazione sottoscritta da cui si evinca che egli ha rispettato gli adempimenti pubblicitari imposti dal Tribunale, ha provveduto alle notifiche precettate ed ha ricevuto, entro il termine imposto, quanto dovuto a titolo di saldo prezzo; 5) copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, se previsto dalla legge.

Il decreto dovrà: a) essere redatto su carta uso bollo (non su fogli separati successivamente congiunti); b) indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato; c) non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art. 586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti); d) contenere cancellazioni di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento; trasmettere senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo.

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

Il Notaio delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, competenze e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 25 maggio 1999, n.313 esclusivamente secondo lo schema disponibile in cancelleria, nonché il conto dei compensi relativi all'eventuale sua attività di custode. Contestualmente (ove non vi abbia già provveduto) provvederà a versare presso la cancelleria del Tribunale, con le modalità da queste indicate tutte le somme percepite trattando esclusivamente le somme ritenute di spettanza.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il Notaio delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i relativi provvedimenti, e successivamente fisserà una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base pari all'ultimo rilancio precedente a quello dell'aggiudicatario dichiarato decaduto.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

E' data facoltà a ciascuno dei creditori di *proporre un progetto di distribuzione concordato* entro trenta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento;
il G.E. , in difetto, procederà secondo i casi a conferire delega al professionista per la formazione del progetto di distribuzione o a conferire apposito incarico a c.t.u.

Visto l'art.5 D.M. 23 maggio 1999, n.313

DETERMINA

in € _____ l'anticipo che

il creditore procedente

dovrà versare al Notaio delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza.

**11. Ordinanza di delega a Notaio
(in fase transitoria)**

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

A U T O R I Z Z A

il Notaio delegato:

- a) ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva, con eccezione delle somme già utilizzate e di quelle necessarie per le attività non delegabili;
- b) ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- c) a richiedere ai creditori ulteriori anticipi allo scopo di finanziare le forme di pubblicità straordinaria disposte in caso di rifasazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti,

Dispone, infine, che:

il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia dell'intero fascicolo di ufficio e dell'originale della perizia di stima, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;

il professionista delegato comunichi in modo idoneo ed a loro direttamente, ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari - in ragione di almeno tre ore per due volte la settimana, comunque previo avviso - ed il luogo in cui saranno consultabili: per loro, l'intero fascicolo; a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione, al notaio delegato, della presente ordinanza.

Velletri, all'udienza del _____

IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

IL G.E.

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



TRIBUNALE DI VELLETRI

Udienza Ufficio esecuzioni immobiliari
art. 569 Procedura esecutiva contro [redacted]
c.p.c.

Vendita VERBALE DI UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE
con de- MODALITA' DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA
lega a
profes-
sionista

N° rge	101/00
Cron.	609/00
Udienza del	15/5/12

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. Frattini, in persona del Cognome per il creditore procedente/intervenuto insiste per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delegarsi un professionista ex art. 591 bis c.p.c.;

riscontrata la completezza della documentazione depositata e la sua regolarità come attestata dal professionista all'uopo delegato per il suo esame;
vista la regolarità degli avvisi;
visti gli artt. 569 e segg. C.p.c.

esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato delle parti in udienza;

ritenuto di potere prendere a base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore procedente o surrogante, *che così assume ogni responsabilità al riguardo*;

valutato che pertanto il prezzo da porre a base della vendita è pari a:

per LOTTO 2	€ 397.600,00	LOTTO 6 € 49.000,10
per LOTTO 3	€ 333.000,00	
per LOTTO 5	€ 84.000,00	

ritenuto, quanto alla richiesta delega a professionista, che considerate le caratteristiche del compendio, essa appare ammissibile ed economicamente conveniente;

Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il professionista notaio/~~avvocato~~ BRUNA PISTOLESI,
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate;

visto l'art. 559 comma quarto c.p.c. nomina

custode

dei beni pignorati il suddetto professionista delegato

ovvero

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Velletri

ovvero

II. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



Ciò premesso, così determina le modalità di espletamento delle attività delegate:

DISPONE

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

- a. ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento –, informando immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;
- b. relativamente al determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, riferirsi al prezzo determinato dal G.E. nel corpo del verbale di determinazione della vendita;
- c. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;
- d. a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega e comunque almeno ogni sei mesi;
- e. alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- f. alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:
 - della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato;
 - del valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568;
 - della data fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
 - del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art.571;
 - della data della vendita con incanto per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, terzo comma, ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
 - del rialzo minimo da effettuarsi nell'ipotesi di vendita con incanto e nell'ipotesi di gara tra gli offerenti disposta ex art.573;
 - del termine non superiore a sessanta giorni per il versamento del saldo prezzo;
 - delle modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza e con incanto;
 - del sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
 - delle modalità di visita del compendio pignorato;
 - del recapito telefonico cui rivolgersi per ottenere informazioni circa la vendita;
 - dell'avvertimento che ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del professionista delegato;
 - della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; con espresso avvertimento, in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



- all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, ~~sesto~~ ^{sesto} comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;
- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di **decadenza** al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante e che, in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo;
 - che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che l'immobile viene venduto liberamente esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; che, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.
 - **Sarà data pubblicità dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 591 bis n°2 in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c. nonché la comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori e ai debitori.**
 - g. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
 - h. ad avvisare che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del g.e.;
 - i. a fissare i termini non superiore a centoventi giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminare, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; ed è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso avviso la data stabilita per l'incanto;
 - j. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di **assegno circolare non trasferibile** intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al **decimo del prezzo proposto** (vedi art. 571 comma 2 cpc)
 - k. ad avvisare che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte
 - l. a stabilire che gli assegni per cauzione e fondo spese dovranno essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato – sigillerà idoneamente al momento del deposito;
 - m. alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581;
 - n. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
 - o. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584;
 - p. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590;
 - q. alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale do-

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



- vrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma
- r. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591, a prezzo eventualmente ribassato;
 - s. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'articolo 587 o dell'ulteriore vendita senza incanto nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art.574;
 - t. ad ordinare la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari.
 - u. alla ricezione del saldo prezzo e degli importi necessari al pagamento degli oneri fiscali;
 - v. alla predisposizione del decreto di trasferimento;
 - w. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 **se non espressamente ed eccezionalmente esonerato dal Tribunale, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;**
 - x. divenuta definitiva l'aggiudicazione, a depositare l'importo della cauzione e poi del saldo - detratte le spese in prededuzione - su di un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice con successiva conversione in libretto vincolato presso la Banca delle Marche;
 - y. a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto,
 - z. comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almeno 45 gg. prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto,

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Dovranno essere osservate le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

Vendita senza incanto

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. 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 professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome, 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;**

2) l'offerta dovrà contenere:

- 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), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. 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 minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

II. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



- 1)
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) 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 prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio/Avvocato delegato dott.*** - Proc. N.***" per un importo pari al 10° del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
- 6) l'importo degli oneri tributari e delle spese sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo; tale circostanza dovrà essere ben evidenziata nell'avviso di vendita.
- 7) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario;
- 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 9) le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo determinato per la vendita con incanto; se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti, può essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente oppure può essere ordinato l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 10) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- 11) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 12) 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 mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pa-

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



gamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €**** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) tra il quarantesimo ed il sessantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

nell'ipotesi in cui si debba procedere alla

Vendita con incanto

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, unitamente all'istanza di partecipazione, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Professionista delegato dott.*** - Proc. n.***" di importo pari al decimo del prezzo base d'asta.
- 2) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
- 3) entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta giorni dall'incanto; salvo che nel caso di aggiudicazione a seguito di gara ai sensi dell'art. 584 c.p.c., nel qual caso il termine è di sessanta giorni dalla medesima, essendo l'aggiudicazione immediatamente definitiva), l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "Notaio/Avvocato delegato dott.*** - Proc. n.***";
- 4) alla sola vendita con incanto si applica la disciplina dell'art. 584 c.p.c.;
- 5) il professionista delegato stabilirà, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello di cui alla relazione di stima, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

Il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 c.p.c. civ., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria.

ONERI PUBBLICITARI

- 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
- 2) l'estratto dell'avviso di vendita con l'indicazione della data fissata per la presentazione delle offerte e della data della gara senza incanto dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a ...

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;

- 3) il testo dell'annuncio verrà inviato a: Piemme s.p.a., Divisione Pubblicità Legale. L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 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 10) Termine per la presentazione delle offerte 11) Data, luogo ed ora della gara 12) Orario fissato per l'apertura delle buste 13) Data, luogo ed ora della vendita con incanto 14) Numero R.G.E. della procedura 15) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione 16) Nominativo e recapito telefonico del Custode 17) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e sito internet;
- 4) pubblicazione almeno 45 gg. **prima e fino al giorno della vendita senza incanto** sul sito internet www.astegiudiziarie.it oppure www.tribunaledivelletri.it;
- 5) nel caso in cui in conseguenza dell'esito negativo della vendita senza incanto si proceda alla vendita con incanto l'estratto dell'avviso di vendita con la data della vendita con incanto, ove non già pubblicizzata assieme alla vendita senza incanto, dovrà essere pubblicato in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita con incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;
- 6) L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario domenicale riservato al Tribunale di Velletri, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 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 e di eventuali offerte in aumento 10) Termine ultimo per la presentazione dell'offerta, 11) Data, luogo ed ora dell'incanto, 12) Numero R.G.E. della procedura 13) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione 14) Nominativo e recapito telefonico del Custode 15) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e sito internet;
- 7) l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto e **fino al giorno della gara** sul sito internet;
- 8) nel caso in cui in conseguenza dell'esito negativo della vendita senza incanto si proceda alla vendita con incanto con avviso separato, l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti sullo stesso sito almeno 45 gg. prima e **fino al giorno dell'incanto**. Nel caso di avviso unico per la vendita senza incanto e per l'eventuale incanto, l'inserimento sarà fatto almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto, e durerà fino al giorno dell'incanto, a meno che la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo

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

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



che li hanno sostenuti e non saranno rimborsabili dalla procedura esecutiva.

Autorizza ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo, a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. La prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sarà acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato, precisando sin d'ora che non è necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità ulteriori.

Le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c..

Il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui imposto quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

Il decreto dovrà: a) essere redatto su carta uso bollo (non su fogli separati successivamente congiunti); b) indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato; c) non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art. 586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; d) contenere cancellazioni di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento; trasmettere senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo.

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

11. Ordinanza di delega a Notaio/Avvocato
(in fase transitoria)



Il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, competenze e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 25 maggio 1999, n.313 esclusivamente secondo lo schema disponibile in cancelleria, nonché il conto dei compensi relativi all'eventuale sua attività di custode. Contestualmente (ove non vi abbia già provveduto) provvederà a versare presso la cancelleria del Tribunale, con le modalità da queste indicate tutte le somme percepite trattenendo esclusivamente le somme ritenute di spettanza.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i relativi provvedimenti, e successivamente fisserà una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base pari all'ultimo rilancio precedente a quello dell'aggiudicatario dichiarato decaduto.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Riscosso il prezzo il G.E. provvederà alla distribuzione delle somme sulla base di un progetto predisposto dallo stesso o da un professionista all'uopo delegato.

Visto l'art.5 D.M. 23 maggio 1999, n.313

DETERMINA

in € 3.000/00 l'anticipo che il creditore procedente /richiedente la vendita

dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza.
Qualora entro il termine di 60gg dalla comunicazione del presente provvedimento il Professionista delegato non abbia ricevuto alcun acconto egli dovrà informarne il Giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare le decisioni più opportune alla prosecuzione della procedura.

In Euro 500/00 l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato.

AUTORIZZA

il professionista delegato:

- ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva;
- 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.;
- a richiedere ai creditori ulteriori anticipi disposte in caso di insufficienza dei precedenti acconti,

Dispone, infine, che: il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia dell'intero fascicolo di ufficio, e dell'originale della perizia di stima previo rilascio di copia della medesima ove non presente già in atti anche su supporto informatico, comunicando in modo idoneo alle parti giorno, ora, luogo, e modalità in cui il predetto fascicolo potrà essere consultato ed, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.

Velletri, all'udienza del 13/9/2012

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Riccardo Audino



TRIBUNALE DI VELLETRI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. ^{101/00} R.G.E.I.

Il Giudice dell'Esecuzione:

Rilevato che il Notaio Bruna PISTOLESI di Velletri, con studio ivi, piazza Cairoli, 6, ha comunicato che, a seguito del suo collocamento a riposo, sarà impossibilitata a proseguire nell'esercizio dell'attività di notaio e che, per questo motivo, ha rinunciato alla delega precedentemente conferita ex art. 591 bis cpc per il compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato;

pqm

sostituisce il Notaio predetto con l'avv. Carlo ANNESE, con studio in Velletri, come sopra, delegandolo al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. dell'immobile di cui alla summenzionata procedura esecutiva, secondo le modalità indicate nella precedente delega;

determina

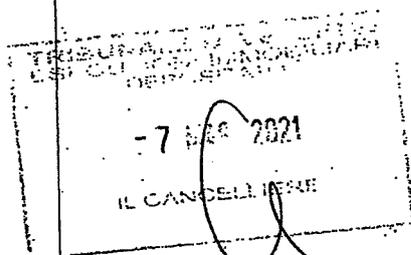
che il precedente delegato trasmetta al nuovo delegato eventuali residui del fondo spese già corrisposto, salva la possibilità per il predetto, ove tale fondo spese risultasse incapiente, di richiedere al creditore procedente un'integrazione fino a complessivi Euro 1.500.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni del caso.

Velletri, li 14 aprile 2021

Il Giudice dell'esecuzione

Dr. ENRICO COLOGNESI





TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI

Il G.E. dott. Enrico COLOGNESI, viste le disposizioni di cui agli artt. 520 C.2, 532, 534 e 592 cpc ed il D.M. 11 Febbraio 1997 n.109;

preso atto della comunicazione pervenuta alla Presidenza del Tribunale di Velletri ed a questo Ufficio in data 18 Maggio 2021 da parte della CO.VE.GIU. IVG Velletri con la quale il predetto Istituto evidenzia che, a causa di proprie vicende societarie, non può più assolvere agli incarichi ricevuti nell'ambito delle procedure esecutive mobiliari ed immobiliari pendenti Innanzi il Tribunale di Velletri dichiarando, quindi, di rinunciarvi;

considerato che, in caso di rinuncia da parte della IVG territorialmente presente, le procedure esecutive attribuite al predetto Istituto devono continuare ad essere amministrare da soggetto concessionario, o commissionario ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero della Giustizia 11 Febbraio 1997 nr.109 e dell'art. 532 cpc

rilevato che vi sono varie procedure esecutive mobiliari per le quali è stata delegata all'Istituto rinunciante l'attività di vendita giudiziaria e che ve ne sono altre in cui è stata conferita la custodia giudiziaria di immobili sottoposti ad esecuzione e che, pertanto, vi è motivata urgenza di nominare altro concessionario e/o commissionario perché questi adempì compiutamente all'incarico funzionale a tali attività;

ritenuta la necessità di mantenere l'unitarietà degli affidamenti visto il numero elevato di beni sottoposti a custodia e l'opportunità che il custode debba essere individuato nel concessionario/commissionario più vicino presente nel Distretto della Corte di Appello già edotta della circostanza,

VISTI

il D.M. 11 Febbraio 1997 n.109, gli articoli 520 comma 2, 532, 534 e 592, c.p.c. e l'intervenuta rinuncia della CO.VE.GIU. -Istituto Vendite Giudiziarie Velletri-

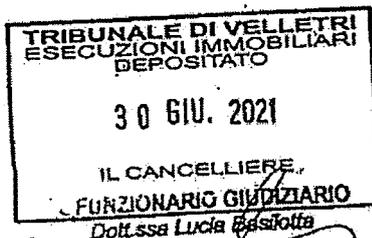
DECRETA DI NOMINARE

delegato per l'attività di custodia e di vendita dei beni mobili sottoposti ad esecuzione mobiliare nonché per ogni attività inerente, conseguente e dipendente la custodia dei beni immobili di cui all'allegato elenco il commissionario IVG Roma srl -nella persona del suo Direttore ed Amministratore Franco PROCISSI- titolare della concessione datata 27 Maggio 2013 rilasciata dal Ministero della Giustizia.

Il presente Decreto è immediatamente esecutivo dalla data odierna e se ne chiede la comunicazione e la massima diffusione a cura della cancelleria nell'ambito di ogni singola procedura esecutiva in cui risulta a vario titolo nominata la revocata CO.VE.GIU - Istituto Vendite Giudiziarie Velletri-

Velletri, 30 giugno 2021

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Enrico COLOGNESI





TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ai Sig.ri Professionisti Delegati alla vendita

Oggetto: Nuove modalità di svolgimento degli adempimenti pubblicitari ai sensi dell'art. 490 c.p.c

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Enrico Colognesi,

ad integrazione delle ordinanze di delega delle operazioni di vendita emesse nell'ambito delle procedure esecutive incardinate presso il Tribunale di Velletri;

ritenuta l'opportunità di applicare un riordino delle modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita previste dall'art. 490 c.p.c. ed in particolare relativamente ai termini di pubblicazione ed al soggetto legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero (PVP);

ritenuto in particolare che, per esigenze di omogeneità, **le presenti disposizioni vadano applicate a tutte le vendite in corso;**

DISPONE

che le ordinanze di delega già emesse, con cui è stata disposta la vendita analogica o la vendita telematica asincrona (qualunque sia il gestore della vendita telematica nominato), dovranno intendersi modificate con l'integrale sostituzione del paragrafo "Oneri pubblicitari" come segue:

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

1. **inserimento a cura del professionista delegato della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;**

2. **pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale www.tribunale.velletri.giustizia.it;**

3. **pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun**

tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine, per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO o sul periodico LO STRILLONE, in base a quanto indicato nell'ordinanza di delega;

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

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

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

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

· verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo il più presto possibile alla Società eventuali modifiche da effettuare;

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

Il professionista delegato acquisirà il giorno prima della vendita direttamente dall'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche il certificato di pubblicazione sul PVP, che contiene anche i dati relativi alla pubblicità sui siti internet ex art. 490 c.2 c.p.c.

Entro la data fissata per la vendita acquisirà inoltre i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità tramite gli strumenti pubblicitari ex art. 490 c. 3 c.p.c.

Le fatture relative agli oneri pubblicitari saranno intestate direttamente al delegato che provvederà al pagamento con l'utilizzo del fondo spese di cui appresso.

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

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

Le sopraindicate modalità vanno a sostituire ed integrare quelle in precedenza indicate nelle ordinanze di delega delle operazioni di vendita, a partire dal primo esperimento d'asta utile per il quale ancora non sia stato emesso l'avviso di vendita alla data del presente provvedimento.

In merito all'inserimento degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui al punto 1) sopra riportato, tale adempimento dovrà essere effettuato direttamente dal professionista delegato.

Solo nel caso in cui il delegato, a causa di oggettive difficoltà, non riesca ad inserire l'avviso nel Portale delle Vendite Pubbliche, tale adempimento potrà essere eseguito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., esclusivamente con eventuali costi a carico dello stesso professionista, considerando che a partire dal prossimo 1° gennaio 2022 la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non svolgerà più l'attività di inserimento degli avvisi sul Portale delle Vendite Pubbliche a titolo gratuito.

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento a tutti i professionisti delegati.

Si dispone, altresì, l'inserimento del presente provvedimento, a cura della cancelleria, in tutti i fascicoli, anche mediante deposito massivo.

Si affigga il presente provvedimento presso la bacheca della Cancelleria.

Velletri, 30 novembre 2021

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Lucia Basijotta



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Enrico Colognesi

