



TRIBUNALE DI VELLETRI

Udienza Ufficio esecuzioni immobili  
art. 569 Procedura esecutiva contr  
c.p.c.

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

N.° rge 708/94
Cron.
Udienza del 10 01/09/95 2017

Rilevato che l'avv. \_\_\_\_\_ 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 atti;

esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato dalla parte in udienza e ritenuto di poter prendere a base del pricing 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 essi assumono ogni responsabilità al riguardo;*

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

- per LOTTO 1, € 154.000/00
- per LOTTO 2, € 48.000/00
- per LOTTO 3, €

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

Visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c., NOMINA professionista delegato per la vendita e

DELEGA

il professionista ~~spinto~~/ avvocato PISTOLA  
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate; assegna termine di mesi ventiquattro per lo svolgimento delle operazioni di vendita;  
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



- 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;
- 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 esonerazione 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 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
- h. ad avvisare che la presentazione della offerta 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 dal g.c.;
- i. a fissare i termini non inferiori a novanta e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminare, fissando l'ordine, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
- j. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di *assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile* intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto* (vedi art. 571 comma 2 c.p.c.)
- k. ad avvisare che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotata la cura del medesimo professionista ricevente o del 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 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 c.p.c.;
- n. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
- o. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c.;
- p. 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 c.p.c., secondo comma;
- q. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;
- r. ad ordinare la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari.
- s. alla ricezione del saldo prezzo e degli importi necessari al pagamento degli oneri fiscali;
- t. alla predisposizione del decreto di trasferimento;



- 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 trattata 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, determinate ai sensi del d.m. n. 227/2015 e del decreto del G.E. del 26 maggio 2016, sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed esso dovrà essere versato 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 vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario;
  - 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
  - 9) qualora ricorrono giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;
  - 10) **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 ai sensi dell'art. 573 cpc; 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 indicato nell'avviso di vendita; se la gara non ha luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 cpc è inferiore al valore dell'immobile stabilizzato nell'avviso di vendita si provvederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 cpc;**
  - 11) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
  - 12) 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.
  - 13) 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 pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante empa-



dal debitore/da terzi) 9) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 10) Ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto 11) Ammontare dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 cpc 12) Termine per la presentazione delle offerte 13) Data, luogo ed ora della gara 14) Nominativo e recapito telefonico del Professionista Delegato alla vendita 15) Nominativo e recapito telefonico del Custode 16) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e siti internet 17) Numero R.G.E. della procedura.

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

1. prendere immediato contatto con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ove sia stato autorizzato il Virtual Tour 360°, concordando l'accesso congiunto con il custode giudiziario nominato per la realizzazione, a cura della stessa Società, del Virtual Tour 360° del compendio pignorato (od in alternativa, ove nominato custode giudiziario altro soggetto richiedere a quest'ultimo di contattare immediatamente Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
2. trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
3. verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
4. inserire l'esito di ciascun esperimento di vendita sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) entro il giorno successivo allo stesso, seguendo le istruzioni riportate nella e-mail di richiesta: esito irrisolto da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicazione, disponibili direttamente all'interno dell'area riservata del sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Le fatture relative agli oneri pubblicitari (aste Giudiziarie, Virtual Tour 360°, Plemma S.p.A.) saranno inviate direttamente al delegato che provvederà al pagamento con l'utilizzo del fondo spese di cui appresso.

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 tempestive informazioni 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.

**PUBBLICITA' INTEGRATIVA**

*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.*

**ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**



Riscosso il prezzo il Delegato provvederà a redigere il progetto di distribuzione qualora esso appaia di facile compilazione (come nel caso di unico creditore o di creditore fondiario di primo grado il cui credito assistito da privilegio - detratte le spese in prededuzione - assorba l'intero ricavato) e lo trasmetterà al G.E. entro sessanta giorni, per la fissazione dell'udienza di discussione. Qualora il progetto non appaia di facile soluzione, il delegato rimetterà entro trenta giorni le somme riscosse alla cancelleria ed il GE provvederà alla distribuzione delle somme sulla base di un progetto predisposto dallo stesso o da un professionista all'uopo delegato.

Visti gli articoli 90 e 95 c.p.c.,

### DETERMINA

a) in € 3.000/00 l'anticipo per le spese che il creditore procedente /richiedente la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza, salvo conguaglio e ripetizione con il privilegio previsto dalla legge a carico della procedura.

Qualora entro il termine di 60 gg. 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.

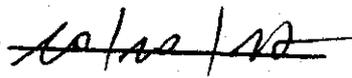
b) In Euro 500/00 l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato, autorizzando la firma d'ora alla apertura di un libretto di risparmio presso la stessa istituzione bancaria di cui sopra (pag.4 lett. V).

### 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.

Velleto all'udienza del 

IL CANCELLIERE

  
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE