

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



TRIBUNALE DI VELLETRI

Reg. Trib.	973/12
Cron.	1629
Udienza del	20/9/2014

Udienza: Ufficio esecuzioni immobiliari
art. 569. Procedura esecutiva contro

C. p. c.
Vendita VERBALE DI UDENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. *[nome]* per il creditore procedente/intervenuto insinua per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delega a 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

visi agli art. 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 ad stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore procedente o surrogante, che così assume ogni responsabilità al riguardo;

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

per LOTTO 1:

€ 95.450,00

per LOTTO 2:

€

per LOTTO 3:

€

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 C. Mammucari

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

visto l'art. 569 comma quarto c.p.c. nomina

custode

dei beni pignorati il suddetto professionista delegato

ovvero

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Velletri

ovvero



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 incompiutezze o di questioni impedimenti 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 alla 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 relazione 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 compresi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

f) alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:

- della descrizione del bene e del diritto immobiliare 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



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 ben 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, in danna o riduzione del prezzo, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, che l'immobile viene venduto libero e esclusivamente da senzioni ipotecarie e da trascrizioni di pregiudizio, sequestro, che, salvo espresso onere 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 onori 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. e nonchè la comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori e al debitore;

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 dal 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, e esaminare, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse e che 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 c.p.c.);

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-



- vi) essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato (dallo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma);
- vii) alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 579, a prezzo eventualmente ribassato;
- viii) 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;
- ix) ad ordinare la restituzione della cauzione e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari;
- x) alla ricezione del saldo prezzo e degli importi necessari al pagamento degli oneri fiscali;
- xi) alla predisposizione del decreto di trasferimento;
- xii) 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, precisando fin d'ora che gli importi occorrenti - bonus e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario;
- xiii) divenuta definitiva l'aggiudicazione, a depositare l'importo della cauzione e por 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 l'Istituto di credito individuato nell'elenco delle Banche convenzionate indicate dal G.E. secondo un criterio obiettivo di rotazione;
- xiv) a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- xv) a 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 DELL'OFFERTA

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 minorenne, 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;
- 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;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Notaio/Avvocato delegato dotto Procl. N. 2000/1000 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;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
- 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;
- 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;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 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 pre-