



TRIBUNALE DI LATINA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Vrs 2015

R.G.E. 28/2010

Cron. \_\_\_\_\_

VERBALE DI UDIENZA EX ART. 569 COD.PROC.CIV.

(Nuovo Rito)

Ordinanza di vendita con delega a professionista

Nell'esecuzione immobiliare n. \_\_\_\_\_ R.G.E.,  
promossa da \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_  
oggi, \_\_\_\_\_, alle ore \_\_\_\_\_ di rito, innanzi al Giudice  
dott. \_\_\_\_\_, sono comparsi:

L'avv. \_\_\_\_\_ chiede disporsi la vendita dei beni  
pignorati e la nomina di custode ai sensi dell'art. 559 c.p.c.

II. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- verificati gli avvisi ex artt. 498, 599 e 569 c.p.c., rilevato che non vi sono opposizioni agli atti esecutivi, sentite le parti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita.
- ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati ex artt. 569 e 571 c.p.c., con esclusione della vendita con incanto ex art. 576 c.p.c., non essendovi elementi per ritenere probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto di disporre la vendita dei pignorati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE *la rimozione della delega*  
la vendita del compendio pignorato, in n. \_\_\_\_\_ lotti meglio identificati nella  
relazione di stima in atti.

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione, ai  
sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il dr. avv. Notario Lucrezio Vantini  
con studio in \_\_\_\_\_

**DETERMINA**

in euro 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al Delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Dispone che, in caso di mancato versamento nei suddetti termini, il delegato informi in ogni caso il giudice, formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga o proseguendo altrimenti, in mancanza di espressa rinuncia, nello svolgimento delle operazioni;

in caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a versare entro 24 ore le somme presso l'Istituto di credito e sato

**FISSA TERMINE**

di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice, precisando nel dettaglio, con apposita relazione, le date degli esperimenti di vendita effettuati ed il prezzo base di ciascuno;

**DISPONE**

- che il Professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione ipocatastale e dalla perizia, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., effettuando altresì visure catastali e ipotecarie aggiornate;
- che dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima della stessa;
- che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2% del prezzo indicato in ordinanza;
- che le offerte siano depositate presso lo studio del Professionista delegato;
- che l'esame delle offerte venga compiuto nello studio del Professionista delegato;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non il giorno fissato per la vendita ed alla presenza degli offerenti;
- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che la cauzione pari al 10% del prezzo base venga versata a cura del Delegato sul libretto bancario presso l'Istituto di Credito già indicato, intestato al Professionista Delegato con l'indicazione del numero della procedura esecutiva a cui afferisce. Su tale libretto saranno versati anche il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, che si fissano sin da ora nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, se necessario.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Nell'avviso di vendita sarà specificato

**Quanto alla vendita senza incanto:**

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione, salvo diverso termine inferiore indicato nell'offerta;

• che l'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

• che all'offerta dovrà essere allegata in busta chiusa una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato seguito dal numero della procedura esecutiva, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

• che l'offerta presentata è irrevocabile;

• che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo assegno circolare intestato al Professionista delegato seguito dal numero della procedura esecutiva nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro **120 giorni dalla aggiudicazione**;

• che le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo;

• che in caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione;

• che, ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo, dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate allegando l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

• che, in caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2 c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione (nel testo attualmente in vigore ed applicabile ai sensi dell'art. 23 del D.L. 83/2015) al ricorrere delle condizioni ivi indicate;

• che in caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (nel testo attualmente in vigore ed applicabile ai sensi dell'art. 23 del D.L. 83/2015);

• che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA LEGALE A CURA DEL DELEGATO

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti (sempre omissis il nome del debitore):

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Pubblicazione per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul giornale \_\_\_\_\_
3. Pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione del C.T.U., comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it) e sul sito web distrettuale [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it).

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. e al debitore.

Gli adempimenti descritti ai punti n. 2 e 3 che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 25 giorni prima della data in cui è prevista l'uscita del giornale o periodico sui cui deve essere effettuata la pubblicazione ai sensi del precedente punto 1, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui giornali (è quindi onere del delegato, in caso di pubblicità disposta su periodico, verificare preventivamente la data di uscita del periodico stesso, in modo tale che siano rispettati sia il termine di 45 giorni previsto dal predetto punto 1, sia quello di 25 giorni ora indicato; per facilitare tale verifica, il calendario delle uscite dei periodici sarà peraltro pubblicato sul sito web del Tribunale a cura della stessa società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.).

Il testo dell'inserzione sul giornale sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., approvato dal professionista e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è

situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.), stato di occupazione (libero, occupato dal debitore, occupato da terzi); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine e luogo di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali, i confini del bene e il nome del debitore.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:

- posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- fax al n° 0586 201431;
- posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno;
- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in cancelleria delle esecuzioni immobiliari, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- 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;
- ove sia necessario fatturare al creditore procedente e questo sia un istituto di credito, precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente al fine di evitare problematiche relative a eventuali cessioni di credito intervenute nel frattempo;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul giornale, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

Senza necessità di specifica autorizzazione da parte del G.E., è inoltre sempre consentito alle parti - in via facoltativa, senza alcun onere economico per la procedura e nel rispetto della riservatezza del debitore (di cui pertanto non andranno innanzitutto menzionate le generalità) - di provvedere alla effettuazione di forme di pubblicità aggiuntive rispetto a quelle suindicate.

#### IL G.E. DELEGA

per gli adempimenti successivi alla vendita il medesimo Professionista e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti istruzioni:

- allegherà al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le relative modalità,
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice, con apposita relazione cui allegherà fra l'altro la documentazione attestante l'aggiudicazione e l'avvenuto pagamento.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio, il delegato ne estrarrà copie autentiche per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, registrazione, voltura catastale e cancellazione formalità.

#### **IL G.E. DELEGA**

per la formazione di bozza del progetto di distribuzione lo stesso Professionista e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti istruzioni:

- il Professionista, depositato l'ultimo decreto di trasferimento, comunicherà al Giudice dell'Esecuzione che non vi sono altri lotti in vendita. Il G.E. disporrà quindi il deposito delle note spese e delle precisazioni dei crediti entro il termine perentorio di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento. Allo scadere del termine la Cancelleria rimetterà gli atti al Professionista delegato che provvederà a predisporre la bozza del progetto di distribuzione. Il Professionista sottoporrà il progetto al G.E., il quale fisserà l'udienza di comparizione delle parti per la discussione.

#### **IL G.E. NOMINA**

**Quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, lo stesso professionista e conferisce al custode i seguenti compiti:**

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 30 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenersi dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

#### **IL G.E. AUTORIZZA**

il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

### IL G.E. DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) il custode, ritirata tempestivamente in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- 2) il custode giudiziario dovrà far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- 3) se l'immobile risulta occupato da terzi, il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas);
- 4) se emerge l'esistenza di contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- 5) se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento di liberazione immediata.

In ogni caso, il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.

Eseguito l'accesso, il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

Quando necessario, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice.

Laddove venga emesso il provvedimento di rilascio il custode provvederà ad estrarre copia e a darne attuazione ex art. 560 cpc e secondo le istruzioni del G.E.

Il custode giudiziario provvede a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (o su altro sito Internet indicato nel presente provvedimento), controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider*, con richiesta di tempestivo intervento;

Il custode, avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserisce alcuni volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi, con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti.

