

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 740/2013
Cron.
Udienza del 5/02/2013

### Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. Di Giuliano in sostituzione del avv. Reda 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 1,	€	131.000,00
per LOTTO 2,	€	239.000,00
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 GRECO  
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

I.V.G.

28/05/2012





- 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 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)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 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/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 pre-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

28/05/2012



## 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure [www.tribunaledivelletri.it](http://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 iscritti 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 pre-





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.

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

a) 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 informare 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 ...../00 l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato, autorizzando fin d'ora alla apertura di un libretto di risparmio presso lo stesso istituto bancario di cui sopra (pag.4 lett. X).

### 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,

28/05/2012

TRIBUNALE DI VELLETRI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 740/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il Giudice,

vista l'istanza depositata dal creditore procedente con la quale si sollecita il professionista delegato all'esperimento di nuovi tentativi di vendita;

rilevato che il Notaio Caterina Esposito è stato trasferito ad altra sede:

sostituisce

il predetto professionista delegato con l'avv. Alessandro Novelli, disponendo che quest'ultimo provveda tempestivamente alla ripresa delle operazioni di vendita.

Dispone la trasmissione dell'eventuale fondo spese residuo al nuovo professionista delegato.

Si comunichi.

Velletri 8 novembre 2022

Il GE

Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 