



TRIBUNALE DI LATINA  
 CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 123/07

Cron. 325

Reg. Deleghe 22

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

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

(Nuovo Rito)

Ordinanza di vendita con delega a professionista

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E

Promossa da [redacted]

Contro [redacted]

Oggi, 27.07.2017, ad ore di rito innanzi al Giudice

Dr. Ferri sono comparsi:

L'on. Saverio Palombi per il creditore pignorante, l'avv. Marco Mombone, in sostituzione dell'avv. Pepe, per il debitore incaricato BPA SPA

L'avv. Palombi e l'avv. Mombone chiede disporsi la vendita dei beni pignorati, e la nomina di custode ai sensi dell'art. 559 cod.proc.civ.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- verificati gli avvisi ex art. 498, 599 e 569 cod. proc. civ. 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, 571 e 576 c.p.c.;
- ritenuto di disporre la vendita dei pignorati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato, in n. 5 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. di procedura civile al Dr.

l'avv. Merinelli con studio in LT

[redacted signature]

FAX  
07/02/16

### DETERMINA

in euro 1500,00 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 termini il delegato informi il giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga, 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 a julle

### FISSA TERMINE

di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e 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;

### DISPONE

- che il Professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione ipotecaria e dalla perizia, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 e.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 60 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 minorenni, 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 al prezzo minimo 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 per cento 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 **60 giorni dalla aggiudicazione**. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione;

• 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 di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

• 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.

#### Quanto alla vendita con incanto:

- ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare al Professionista delegato, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, il 10 % del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- l'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere depositata unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato seguito dal numero della procedura esecutiva;
- **entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva (70 giorni dall'incanto)**, l'aggiudicatario dovrà depositare il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato seguito dal numero della procedura esecutiva, dedotta la cauzione prestata;
- 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, entro il termine di **60 giorni dall'aggiudicazione definitiva (70 giorni dall'incanto)**, il residuo del prezzo dedotta la cauzione del 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.

#### **PUBBLICITA LEGALE A CURA DEL DELEGATO**

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

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Pubblicazione per estratto almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita sul giornale Il Messico RA-UT-10 della
3. Inserzione dell'ordinanza di vendita e della relazione del CTU con allegati sul sito internet: www.astegiudiziarie.it o www.venditegiudiziali.it per un periodo di quarantacinque giorni consecutivi prima della data fissata per la vendita. escluso  
Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura; data e ora fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c. senza incanto, data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode, omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene e il nome del debitore.

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.

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

per gli adempimenti successivi alla vendita lo stesso 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 di 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.

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 procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende 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.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

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) 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 giudiziarie, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore. Volantini sono anche lasciati presso esercizi o uffici pubblici della zona;

6) il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie e che

il bene sarà venduto libero da oneri e – se non sussista titolo opponibile- vuoto da persone o cose; che la liberazione verrà eseguita dalla medesima procedura;

7) il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.** Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;

8) in occasione delle visite il custode comunicherà che la perizia e l'ordinanza di vendita sono disponibili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) o [www.astegiudiziali.it](http://www.astegiudiziali.it)

9) il custode inoltre fornisce agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto illustrando le modalità per la presentazione;

10) il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode sottoporrà al G.E. la bozza di provvedimento di liberazione.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax.

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Lorenzo Ferri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it