

Mod. 3.4



**TRIBUNALE DI RAVENNA**

Sezione civile

Procedura Esecutiva

Contro

Udienza art.  
569 c.p.c.  
vendita  
DELEGATA

RGE

180/2010

Udienza del  
25/06/2014

**SEGUE**  
**VERBALE DI UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE**  
**MODALITA' DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

letto l'art. 591 bis c.p.c.,

**DELEGA**

Not. Alberto Fazi con studio in Ravenna

al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., così determinando le modalità di espletamento delle attività delegate:

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è di 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;

il professionista delegato relaziona a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;

prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche 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 dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informarne questo giudice dell'esecuzione;

il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente<sup>1</sup>;

il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;

<sup>1</sup> In ogni caso, il professionista segnalerà al giudice dell'esecuzione l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti.

il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto dovranno essere presentate nel luogo indicato dal professionista delegato, mentre l'esame delle prime e lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso l'aula 13 secondo piano del Tribunale di Ravenna come autorizzato del giudice dell'esecuzione;

il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione della presente – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, 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 atto la data stabilita per l'incanto nel rispetto di quanto statuito al successivo punto 16;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare nel luogo indicato dal professionista una dichiarazione, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato al "Professionista Delegato RGE N. 180/2010", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

(omissis);

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, 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;

il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;

il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;



6  
7.  
8.  
9.  
10.  
11.  
12.  
13.  
14.  
15.  
16.  
17.  
18.  
19.  
20.  
21.  
22.  
23.  
24.  
25.  
26.  
27.  
28.  
29.  
30.  
31.  
32.  
33.  
34.  
35.  
36.  
37.  
38.  
39.  
40.  
41.  
42.  
43.  
44.  
45.  
46.  
47.  
48.  
49.  
50.  
51.  
52.  
53.  
54.  
55.  
56.  
57.  
58.  
59.  
60.  
61.  
62.  
63.  
64.  
65.  
66.  
67.  
68.  
69.  
70.  
71.  
72.  
73.  
74.  
75.  
76.  
77.  
78.  
79.  
80.  
81.  
82.  
83.  
84.  
85.  
86.  
87.  
88.  
89.  
90.  
91.  
92.  
93.  
94.  
95.  
96.  
97.  
98.  
99.  
100.

6. il professionista delegato fissa da subito anche la vendita con incanto da effettuarsi entro 14 gg. dalla vendita senza incanto andata deserta, anche solo in parte, con forma di pubblicità unificata ex art. 490 c.p.c.;

7. il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello come sopra stabilito, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire presso il luogo indicato dal professionista entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo base d'asta suddetto a mezzo di assegno circolare intestato al "Professionista Delegato RGE N. 180/2010";

9. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.; il medesimo è autorizzato con il presente provvedimento alla gestione del c/c bancario nominativo intestato alla procedura con facoltà di prelievo;

10. in ogni caso, il professionista delegato provvede

a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;  
sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;

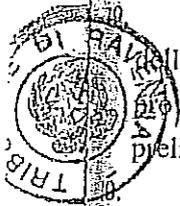
alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c. fino a due riduzioni di  $\frac{1}{4}$ .; per il terzo esperimento si dovrà chiedere autorizzazione al G.E.;

alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al giudice dell'esecuzione;

ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

11. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo e delle spese sul conto corrente bancario nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice e/o del notaio delegato disgiuntamente, come risultante dagli atti della procedura esecutiva;

12. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;



il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine e le modalità per il versamento del prezzo entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione per le vendite senza incanto e di 60 giorni per le vendite con incanto, disponendo che entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare con le medesime modalità un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni e conteggio finale) a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico;

il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su conto corrente sarà sostituito, ex art. 41 - co. 4 - D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

il professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;

il professionista delegato provvede 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'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il solo Notaio delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predisponde il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

il professionista delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* di queste;

il professionista delegato comunica anche a mezzo telefax o a mezzo di posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;



I  
c  
d  
si  
p  
7  
a  
c.  
al  
la  
ag  
le  
5.  
d'  
Tr  
6.  
di  
da  
—  
11  
Art  
Qu  
Int  
prc  
In  
uni  
all  
pre  
Il g  
off  
Int  
del  
cor  
sel  
a q  
del  
(1)  
14.  
L.  
da  
(2)  
(3)  
(4)

il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo da lui indicato;

nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI – ma come adottato con nota ABI Prot, LG/003250 del 19.6.03 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano – per la concessione di mutui agli aggiudicatari;

nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso l'associazione dei notai delegati o dei professionisti delegati o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Ravenna;

nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito ABI;

quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato di ufficio dal professionista delegato all'albo del Tribunale;

sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità<sup>2</sup> almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle*

<sup>2</sup> Il testo vigente della norma di riferimento per la pubblicità (art. 490 c.p.c.) è il seguente:  
Articolo 490 (Pubblicità degli avvisi).

Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.

In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti Internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto (1).

Il giudice dispone inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. La divulgazione degli avvisi con altri mezzi diversi dai quotidiani di informazione deve intendersi complementare e non alternativa (2). Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multimediali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata (3). Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore (4).

(1) Il secondo comma è stato così sostituito dall'articolo 2, co. 3, lett. e), n. 4.1., del D.L. 14.3.05 n. 35, conv. con mod. in L. 14.5.05 n. 80; la formulazione originaria prevedeva la pubblicazione sul F.A.L., ma questo ora è stato soppresso dall'articolo 31 L. 24.11.00 n. 340, il cui co. 4 prevedeva la necessità di un regolamento per l'individuazione dei mezzi di pubblicità sostitutivi, da emanarsi entro i 120 gg. dall'entrata in vigore della Legge (e cioè entro l'8.3.01); regolamento mai emanato.

(2) Il terzo comma è stato così sostituito dall'articolo 52, co. 76, della L. 28.12.01 n. 448.

(3) Periodo introdotto dall'articolo 80, co. 46, della L. 27.12.02 n. 289.

(4) Parole aggiunte dall'articolo 174, co. 9, D.Lgs. 20.6.03 n. 190.

offerte o della data dell'incanto mediante pubblicazione sul sito elettronico Internet [www.uscraavenna.it](http://www.uscraavenna.it) individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. cod. proc. civ.<sup>3</sup> e di cui è data notizia in cancelleria,

7. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone fin d'ora che a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione su **quotidiani di informazione** almeno a diffusione locale secondo gli standard del Tribunale di Ravenna, da effettuarsi almeno **quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto**;

8. il giudice dell'esecuzione stabilisce fin d'ora che la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sia acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;

9. il giudice dell'esecuzione dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

10. una volta pronunciato il decreto di trasferimento il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione;

11. a tal fine, avvenuto il versamento del prezzo e decorso il termine ditatorio indicato al punto precedente, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente verbale, il progetto, depositandolo in cancelleria con la restituzione del fascicolo;

12. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

13. il deposito di nuovi atti – interventi, istanze, rinunce – deve avvenire presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari;

14. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione;

#### **Il giudice dell'esecuzione determina**

ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 800,00 (ottocento/00) quale acconto, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin



<sup>3</sup> Articolo aggiunto dall'articolo 2, co. 3-ter, lett. d), del D.L. 14.3.05 n. 35, conv. con mod. in L. 14.5.05 n. 80.

d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;

#### ORDINA

a) al creditore procedente o surrogante di provvedere, a nome e per conto della procedura in epigrafe indicata, ed **ENTRO 10 GG DA OGGI**, ad effettuare un bonifico bancario su conto corrente intestato alla società incaricata dell'attuazione dei servizi di pubblicità della somma di € 1200,00 (milleduecento), misura questa ritenuta congrua quale fondo spese **PER EFFETTUARE LA PUBBLICITÀ COMMERCIALE** sui quotidiani d'informazione e sul sito internet [www.asteravenna.it](http://www.asteravenna.it) ex art. 490 c.p.c. Tutti i dati relativi al beneficiario per effettuare il bonifico verranno consegnati al creditore procedente dalla Cancelleria o dal Professionista delegato.

Il creditore procedente o surrogante dovrà depositare immediatamente presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari o presso il recapito del Professionista Delegato la ricevuta del bonifico effettuato (che dovrà indicare gli estremi della procedura) comunicando nel contempo i dati necessari per la intestazione della fattura.

#### AVVISA

il creditore procedente che il mancato rispetto del suddetto termine oltre ad impedire l'ulteriore corso della procedura potrà essere valutato ai fini dell'applicazione delle conseguenze previste dall'art. 630 c.p.c.

dispone

che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;  
che presso la Cancelleria delle Esecuzioni si trattenga in copia soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi;  
che il professionista delegato comunichi in modo idoneo, ai creditori nel medesimo termine di giorni 30 anche a mezzo telefax o a mezzo di posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, date e luoghi delle vendite ed il luogo in cui saranno consultabili 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;

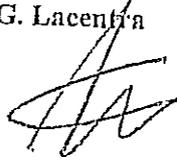
<sup>1</sup> € 1.200,00 (milleduecento/00) - salvo conguaglio - per i beni con prezzo base superiore a € 50.000,00 (Standard A)  
€ 600,00 (seicento/00) - salvo conguaglio - per beni con prezzo base fino a € 50.000,00 (Standard B)

manda

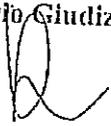
la cancelleria per la comunicazione, al professionista delegato e alle altre parti, della presente  
ordinanza di delega.

Il Giudice dell'esecuzione

Dr. G. Lacentra



Il Funzionario Giudiziario



E' copia conforme al suo originale  
Ravenna,

