



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**Ordinanza che dispone la vendita di beni pignorati con delega al professionista**

(artt 569 e 591 – bis cpc.)

Il Giudice dell'esecuzione,

- visti gli atti del procedimento di esecuzione immobiliare a carico di

~~XXXXXXXXXX~~

**ORDINA**

la vendita dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, come da indicazioni e al prezzo indicato in perizia.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto MA. LORENZO DE CERNA, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni

---

---

---

---

- ritenuta, sentite le parti, l'opportunità di avvalersi della facoltà di delega, allo scopo di favorire la sollecita definizione del procedimento e di riequilibrare il carico di lavoro dell'Ufficio,

v. l'art. 591-bis cpc.,

#### DELEGA

Il professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter, disp. att. cpc.

*Nobilio Adv. Lorenza Chionelli*

---

---

per l'espletamento degli incombeni previsti dagli artt. **591-bis** (adempimenti inerenti alla vendita), eccettuati quelli indicati ai numeri 1), 9), 10) e 12) della predetta disposizione, **596** e **598** (adempimenti inerenti alla predisposizione, approvazione ed esecuzione del progetto di riparto delle somme ricavate dalla vendita) cpc.

#### INVITA

il Professionista Delegato, previa verifica della documentazione presente nel fascicolo e segnalazione al giudice di eventuali condizioni ostative rispetto all'efficacia od all'opponibilità della vendita:

- 1) a fissare la vendita predisponendo un avviso contenente la descrizione completa dei beni e le indicazioni elencate nel modello depositato in Cancelleria, con l'aggiunta della data e dell'ora di svolgimento delle vendite, rispettivamente senza incanto e con incanto, che dovranno essere tenute a distanza non inferiore a 14 e non superiore a 30 giorni l'una dall'altra;
- 2) a individuare i lotti di vendita in base alle indicazioni della perizia di stima, salvo che - previa eventuale consultazione del giudice - risulti opportuna una diversa determinazione, e considerando comunque come preferenziale, nei casi dubbi, la vendita in lotto unico, con espressa indicazione, se del caso, che trattasi di immobile urbanisticamente abusivo e che l'aggiudicatario dovrà esperire la procedura di cui all'art. 46 T.U. Edilizia;

- 3) a stabilire il prezzo-base di vendita con riferimento ai valori indicati nella perizia di stima in atti, autorizzandone un ribasso iniziale nella percentuale massima del 15% (salvo che detta riduzione sia già stata operata dallo stimatore in sede di valutazione peritale e che la stessa risulti dal testo della relazione), con eventuale ulteriore arrotondamento in diminuzione, e fissazione del rilancio minimo in misura compresa fra il 2 ed il 3% rispetto al prezzo base e sempre per cifra tonda;
- 4) a predisporre contemporaneamente all'avviso di vendita - qualora i beni siano occupati dal debitore, ovvero da terzi privi di titolo opponibile alla procedura, o locati a canone inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo quantificato in perizia - una bozza dell'ordinanza di liberazione ex art. 560, comma terzo, cpc completa dell'indicazione di tutti i dati identificativi necessari per l'esecuzione del provvedimento, da sottoporre senza ritardo alla firma del giudice;
- 5) a notificare l'avviso di vendita al debitore esecutato ed ai creditori iscritti non intervenuti, almeno 45 giorni prima della data stabilita per la vendita senza incanto, nonché con congruo anticipo agli altri creditori intervenuti, ed altresì a comunicare lo stesso, anche via fax, alla Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale ed al Custode giudiziario;
- 6) a richiedere alla Cancelleria l'affissione dell'avviso di vendita secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 490, comma primo, c.p.c. ed a far pubblicare per estratto l'avviso medesimo, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto, sui quotidiani, su siti internet e ulteriori servizi come indicati in **Pacchetto A)** secondo la modulistica, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni e già nella disponibilità del locale Consiglio dell'Ordine, collegata al Protocollo di Intesa 13.4.2011 tra Tribunale di Belluno ed Edicom Finance s.r.l. quale gestore unico (atto al quale, per quanto qui non detto, si fa espresso rinvio); la richiesta di pubblicità avverrà, secondo modulo pure disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni e, comunque, già comunicato al locale Consiglio dell'Ordine, all'indirizzo della dott.ssa Sabrina Laurenzi, tel. 041/5369913, fax: 041/5351923, e-mail: [s.laurenzi@edicomsrl.it](mailto:s.laurenzi@edicomsrl.it);

#### DISPONE

- che al Professionista Delegato venga concesso un **acconto**, da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti o di quelli che interverranno, di € 800,00 oltre accessori, ai sensi e per gli effetti degli artt. 8, co. 1 D.P.R. 115/2002 e 52-53 disp. att. c.p.c. salvi ulteriori acconti in caso di proroga del termine come sopra fissato.; il Delegato comunicherà senza ritardo all'Ufficio l'avvenuta percezione dell'acconto;

in caso di mancata percezione dell'acconto entro il termine fissato per la redazione dell'Avviso di vendita (sei mesi dalla ricezione degli atti), il Delegato ne farà comunicazione a questo G.E., il quale, previa comparizione delle parti, procederà a declaratoria di improcedibilità della causa esecutiva;

- che il Professionista Delegato proceda, nel caso in cui la vendita senza incanto e la successiva con incanto abbiano esito negativo, ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, co. 3 e 4 c.p.c., con ribasso del prezzo da praticarsi ad ogni nuovo doppio tentativo (senza incanto; con incanto) nella misura del 20% rispetto al prezzo precedentemente praticato, con espressa previsione che detto ribasso dovrà essere operato anche nell'ipotesi in cui non dovesse essere effettuata la pubblicità, fermi restando, da un lato, l'inammissibilità dell'aggiudicazione (in caso di omessa pubblicità) e, dall'altro, l'obbligo del delegato di informare immediatamente della circostanza il G.E. per iscritto; che, in caso di mancata vendita entro 3 anni dalla ricezione degli atti, il delegato depositi in Cancelleria, allegandola al fascicolo di ufficio, una relazione scritta che illustri in maniera analitica lo svolgimento della vendita ed il suo esito nonché il numero e la misura dei ribassi effettuati;
- che, nell'ipotesi di dichiarazioni di rinuncia agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c. avvenuta innanzi al Delegato, lo stesso non interrompa le operazioni di vendita e inviti le parti a depositare tali dichiarazioni in ottemperanza all'art. 486 c.p.c. nella Cancelleria del G.E, salva l'ipotesi in cui risultino il deposito della rinuncia in Cancelleria e la provenienza della stessa da tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, previa verifica in tal senso sulla base degli atti in suo possesso;
- che proceda alla apertura di tutte le buste ed alla conseguente vendita senza incanto anche se, alla data fissata per tale incumbente, solo alcuni ovvero nessuno degli offerenti sia presente o, a seguito di rinuncia, non si possa far luogo a gara, in quanto le offerte sono irrevocabili, e comunichi al maggior offerente assente l'avvenuta aggiudicazione in suo favore, il modo del versamento del prezzo ed il termine dalla comunicazione entro il quale deve essere effettuato il versamento del saldo prezzo, in conformità alla previsione di cui all'art. 574 c.p.c.;
- che il Professionista Delegato non curi il pagamento della pubblicità e, pertanto, non interloquisca sul punto col creditore precedente (materia rimessa, per protocollo, al gestore unico, peraltro sulla base delle indicazioni da farsi nel modulo, sopra citato, di richiesta pubblicità), né provveda all'apertura di C/C bancario sino all'esito fruttuoso della vendita;

- che, in caso di richieste di sospensione o rinvio della vendita, anche se inoltrate congiuntamente dal creditore e dal debitore al Professionista Delegato, questi rappresenti alle parti che ogni richiesta in tal senso va presentata unicamente al G.E.; che, in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del magistrato, il Professionista Delegato proceda egualmente all'esperimento di vendita, e che ciò operi anche nell'ipotesi in cui nè il creditore nè il debitore siano presenti di fronte a lui nel luogo e nella data fissati per la vendita;
- che il Professionista Delegato: a) curi tutti gli adempimenti di carattere fiscale e tributario correlati al perfezionamento del decreto di trasferimento e, in particolare, l'individuazione del regime fiscale a cui è assoggettato ciascun bene, l'esatta liquidazione dell'imposta dovuta e, nel caso di trasferimento soggetto ad IVA, la comunicazione alle parti dei rispettivi doveri connessi all'assolvimento dell'imposta, mentre resterà a carico della Cancelleria la materiale trasmissione del decreto all'Agenzia delle Entrate; b) sottoponga al Giudice dell'Esecuzione, prima della predisposizione del progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, la nota delle proprie competenze che, in attesa dell'emanazione del decreto ministeriale di cui all'art. 179-*bis* disp. att. cpc., saranno liquidate in base ai criteri stabiliti dal regolamento adottato con d.m. Giustizia 25 maggio 1999, n. 313 e poste a carico del creditore procedente e dei creditori intervenuti come spese di procedura in prededuzione; c) segnali in ogni momento al Giudice fatti o circostanze anomali verificatisi durante il corso delle operazioni e tali da condizionare indebitamente l'esito della gara; d) restituisca il fascicolo al giudice, per le determinazioni di competenza dello stesso, qualora tutti i cicli di vendita siano rimasti infruttuosi e/o nei casi in cui vengano formulate istanze od eccezioni che richiedano una pronuncia del G.E.

### STABILISCE

che, in considerazione dell'esigenza di assicurare in modo continuativo al pubblico ed agli operatori un unico punto di riferimento nello svolgimento delle attività connesse alla procedura ed in attesa della costituzione, presso il capoluogo del Circondario, di una struttura centralizzata alla quale facciano capo tutti professionisti iscritti nel locale elenco di cui all'art. 173-*ter*, disp. att. cpc., la ricezione delle offerte e l'espletamento delle vendite abbiano luogo, rispettivamente, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari nel normale orario d'ufficio e presso l'Aula delle udienze civili del Tribunale di Belluno – Via G. Segato, 1 – in giornate ed orari da concordarsi con il Giudice e con la Cancelleria,



### ASSEGNA

al professionista delegato i seguenti termini:

**anni 3** dalla trasmissione del fascicolo per il completamento delle operazioni delegate, salve proroghe successivamente autorizzate dal Giudice, nonché termine intermedio di **mesi 6** dalla trasmissione del fascicolo per dare inizio alle operazioni con la comunicazione alla Cancelleria dell'avviso di vendita;

**giorni 30** dal versamento del saldo-prezzo da parte dell'aggiudicatario per la predisposizione e il deposito in Cancelleria della bozza del decreto di trasferimento, anche su supporto informatico (*floppy disk*), corredata dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se previsto dalla legge,

### AUTORIZZA

Il professionista delegato:

a) per qualsiasi necessità inerente allo svolgimento delle operazioni ad esso affidate, a richiedere al Custode giudiziario informazioni riguardanti le condizioni dei beni pignorati, lo stato di possesso dei medesimi e l'esito della procedura di rilascio eventualmente già ordinata dal Giudice;

b) per l'espletamento delle formalità di cui all'art. 591-*bis* n. 11) cpc. a richiedere, nei limiti dello stretto necessario, la collaborazione del perito stimatore già nominato dal Giudice nel corso della procedura e ad acquisirne, all'esito, la nota delle spese e competenze, che resteranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, ai sensi dell'art. 7 del d.m. Giustizia 25 maggio 1999, n. 313;

c) per il deposito della somma dovuta dall'aggiudicatario e delle altre somme pertinenti alla presente procedura, a stipulare un contratto di c/c bancario o postale a scelta del delegato, intestato alla procedura esecutiva e sul quale il professionista od un suo incaricato potranno liberamente operare per le finalità inerenti alle operazioni affidate, curando che siano realizzate le condizioni più vantaggiose;

d) per la predisposizione del piano di riparto, a richiedere ai creditori la trasmissione, entro il termine fissato dal delegato, delle rispettive note di precisazione dei crediti con i documenti giustificativi ed al Custode giudiziario la trasmissione del rendiconto finale, con la nota delle competenze per l'attività svolta;

- qualora si trattasse di **credito fondiario**, dispone che il professionista delegato, in seno all'avviso di vendita, espliciti l'avvertimento ex art. 41, co. 4 D. L.vo 385/1993.

### INVITA

Il professionista delegato a segnalare immediatamente al G.E. eventuali situazioni di **incompatibilità** con le parti, i creditori iscritti o intervenuti, quali la titolarità di procure

generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo.

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza, prescrivendo che, in conformità alla circolare n. 44/2006 del Ministero della Giustizia, la Cancelleria estragga dal fascicolo dell'esecuzione solo gli atti irripetibili formati fino a quel momento ed in particolare il verbale di pignoramento e l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e ne formi copia da consegnare al professionista nominato insieme all'originale di tutti gli altri atti, la cui data di consegna dovrà essere annotata sulla copertina del fascicolo d'ufficio con firma del delegato per la ricevuta. Da tale momento, relativamente ai doveri connessi alla custodia e alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituirà a tutti gli effetti il cancelliere. Il fascicolo dovrà essere restituito dal delegato ogni volta che si verifichino eventi per i quali è previsto l'intervento del Giudice dell'esecuzione e, comunque, al termine delle operazioni delegate, corredato da un rendiconto e dalla documentazione inerente alla movimentazione degli incassi e dei prelievi effettuati durante lo svolgimento dell'incarico.

Rilevato che:

nella procedura non sono stati depositati dopo il 28.2.2006 ed entro l'udienza per l'autorizzazione alla vendita interventi senza titolo, dispone che la Cancelleria provveda alla trasmissione immediata del fascicolo al professionista delegato,

nella procedura sono stati depositati dopo il 28.2.2006 ed entro l'udienza suddetta interventi senza titolo e che è pertanto necessario fissare udienza di verifica crediti ex art. 499 cpc., come da separata ordinanza, dispone che la Cancelleria provveda a trasmettere il fascicolo al delegato soltanto dopo lo svolgimento dell'udienza.

Belluno, 12/3/13

TRIBUNALE DI BELLUNO  
14 MAR 2013  
IL FUNZIONARIO

RICERCA  
22/3/13  
10/4/13

Il Giudice dell'Esecuzione



## TRIBUNALE DI BELLUNO

Il Giudice dell'esecuzione,

letta la nota depositata dal professionista delegato con cui si chiedono disposizioni, dopo l'infruttuoso espletamento dei cicli di vendita (senza incanto e con incanto) precedentemente disposti;

visti gli atti di causa;

visto l'art. 591 c.p.c.;

### DISPONE

procedersi a n. 3 cicli di vendita, esclusivamente senza incanto, con prezzo progressivamente ridotto del 25% rispetto al prezzo di cui all'ultimo avviso d'asta. Proroga a tal fine la delega di mesi 15.

Si comunichi al delegato, al quale vanno restituiti gli atti.

Belluno, 04/08/2017

Il G.E.

Dott. Fabio Santoro

