

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DELEGA AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.**

N. 115/09 R.G.E.

**II GIUDICE DELL'ESECUZIONE,**

**LETTI** gli atti e documenti della procedura in epigrafe,

**promossa da** \_\_\_\_\_

**contro** \_\_\_\_\_

~~ESAMINATA nel contraddittorio delle parti presenti all'odierna udienza la relazione dell'esperto;~~  
Essendo andate deserte le vendite del lotto unico all'incanto del 28/9/12

**DISPONE**

la vendita ~~dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento~~ del suddetto lotto

**DELEGA**

al professionista delegato Dott. Alessandro Vallini

le operazioni di vendita ~~dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento~~ autorizzandolo a prendere visione del fascicolo della procedura, che rimarrà nondimeno depositato in formato cartaceo in Cancelleria e sarà consultabile in formato elettronico anche nell'area riservata del sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it).

Egli avrà a compiere, scrupolosamente e sotto la sua responsabilità, gli incumbenti dettagliati in appresso sotto la voce "*Delega alla vendita*";

**RITENUTO** che non sussistono ragioni tali da suggerire che la sostituzione del debitore esecutato all'ufficio di custode non abbia utilità,

**VISTO** l'art. 559 comma 4 c.p.c.,

~~NOMINA~~ **CONFERMA**

il professionista delegato custode dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento.

Egli avrà a compiere, scrupolosamente e sotto la sua responsabilità, gli incumbenti dettagliati in appresso sotto la voce "*Custodia*";

Per l'effetto,

⇒ quanto alla "Delega alla vendita",

### DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- a stabilire se la vendita si debba fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alle risultanze della relazione dell'esperto;
- a fissare il prezzo base dell'offerta assumendo a inderogabile parametro il valore di stima, ovvero come eventualmente rettificato a seguito di note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art. 173 bis, disp. att. C.P.C.

Inoltre:

- A) ad effettuare aggiornato controllo del titolo di proprietà od altro diritto reale sottoposto a pignoramento sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel regime di comunione legale dei coniugi.
- Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;
- B) a fissare un termine non superiore a 90 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni o lotti pignorati;
- C) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- D) a stabilire il luogo di presentazione delle offerte presso il suo studio od altro recapito nel circondario del Tribunale, indicando che dette offerte dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità e nei termini di cui ai vari commi dell'art. 571 c.p.c. e che la cauzione dovrà essere versata, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare intestato alla procedura ed inserito nella busta contenente l'offerta;
- E) a stabilire le modalità ed a specificare il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, che dovrà essere effettuato su conto corrente intestato alla procedura,

ovvero, qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, per

il tramite del professionista delegato, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese. Tale termine, per le procedure iniziate anteriormente al 1° gennaio 1994, sarà di 30 giorni dall'aggiudicazione; mentre, per le procedure iniziate successivamente a tale data, coinciderà con il termine per il versamento del saldo prezzo. L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato. A tal fine il professionista delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario;

- F) a redigere e richiedere l'affissione ai sensi dell'art. 490 c.p.c. di un avviso di vendita contenente i dati suscettibili di interesse per gli offerenti ed effettuare la pubblicità di legge almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

In particolare l'avviso dovrà essere pubblicato sui siti Internet [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) completo dei contenuti prescritti dall'art. 490 comma 2 c.p.c. — e, quindi, della presente ordinanza e della relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici — ed in forma di estratto anche sul giornale Il Tirreno, con menzione dei dati essenziali dell'esecuzione (numero della procedura; Tribunale e Giudice procedente; professionista delegato; eventuale diverso custode; descrizione dell'immobile o degli immobili: fabbricato di civile abitazione, ovvero industriale o commerciale, sito a ..., composto da ...; luogo, data ed ora dell'esperimento; prezzo base; offerte in aumento; avviso che la presente ordinanza, la relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al professionista delegato od all'eventuale diverso custode ovvero ancora potrà essere reperita sui siti Internet [www.tribunale.livorno.it](http://www.tribunale.livorno.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)).

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431) facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative:

- ✓ e-mail 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;
- ✓ consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00.

Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità, dovrà:

- 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;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

**Il professionista delegato è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:**

- ✓ rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- ✓ inviando via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti";
- ✓ in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

**G) ad esaminare le offerte nel giorno indicato al punto C), ottemperando alle seguenti direttive:**

- saranno dichiarate inefficaci le offerte
  - pervenute oltre il termine di cui al punto B);
  - inferiori al valore dell'immobile;
  - prive di cauzione prestata con le modalità di cui al punto D);
- qualora sia presentata una sola offerta, superiore di un quinto al valore dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile, ma inferiore all'offerta di cui al trattino precedente, la stessa sarà accolta, purché non vi sia dissenso del creditore precedente;
- qualora siano presentate più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente ovvero procedere alla vendita all'incanto;

**H) a redigere il verbale relativo alle operazioni compiute, nonché a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;**

**I) a prelevare dal conto corrente le somme necessarie per il pagamento delle imposte, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (siccome spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (siccome spese a carico della procedura), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato e quanto effettivamente pagato;**

**J) ad invitare, entro il predetto termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, i creditori, ivi compreso l'eventuale creditore fondiario, a depositare, nei 45 giorni successivi, dettagliate e documentate note di precisazione dei crediti rispettivamente da ciascuno vantati sino all'attualità. Nei 20 giorni dalla scadenza del termine assegnato come sopra ai creditori, il professionista delegato avrà a redigere e comunicare loro il progetto di distribuzione, che dovrà contenere la graduazione di tutti gli aventi titolo, a prescindere che abbiano o meno depositato le note di precisazione del credito, di guisa che, in difetto di tali note, il relativo**

credito dovrà intendersi precisato come negli atti introduttivi dell'azione esecutiva, ossia precetto od intervento, con salvezza degli accessori, da calcolarsi nel rispetto delle norme di diritto sostanziale di volta in volta applicabili.

La comunicazione del progetto di distribuzione ai creditori dovrà altresì contenere l'invito ai medesimi di far pervenire, nei 10 giorni successivi, dichiarazione di approvazione ovvero indicazione delle ragioni di dissenso.

Qualora sussistano ragioni di dissenso espresso da uno o più dei creditori, il professionista delegato avrà a vagliarle e, nel termine di giorni 10, ad assumere le proprie determinazioni, anche modificando il progetto di distribuzione, da comunicare nuovamente ai creditori, i quali, entro 5 giorni, avranno a manifestare la loro eventuale approvazione ovvero il loro perdurante dissenso.

Ove non siano manifestate ragioni di dissenso, ovvero, nel caso contrario, scaduto il termine indicato da ultimo, il professionista delegato avrà a trasmettere al Giudice, nei 5 giorni successivi, il progetto di distribuzione insieme alle note di precisazione del credito, alle dichiarazioni di approvazione ovvero di dissenso ed al dettaglio delle spese, anche già prelevate, e degli onorari (con fascicolazione di tutti gli allegati secondo un unico indice ordinato per generalità o ragione sociale dei creditori);

- K) ad effettuare i pagamenti delle singole quote non appena il Giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto.

SE la vendita senza incanto non dovesse aver luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, inefficacia delle offerte o dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta,

### DISPONE

che il professionista delegato provveda

- L) a fissare la data della vendita con incanto, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 comma 1 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche per raccomandata con avviso di ricevimento o per *telex* o *posta elettronica certificata*. Il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto C).  
L'avviso stabilirà anzitutto se la vendita dovrà farsi in uno o più lotti, indicando quindi gli ulteriori profili in appresso dettagliati:

- 1) il prezzo base dell'incanto;
- 2) il luogo, giorno ed ora dell'incanto (che dovrà avvenire non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso);
- 3) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del professionista delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno non festivo precedente quello fissato per l'asta; l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero, la restante parte restando acquisita alla procedura esecutiva;

- 4) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al professionista delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura presso un istituto di credito indicato dal G.E.

ovvero, qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, per il tramite del professionista delegato, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese. Tale termine, per le procedure iniziate anteriormente al 1° gennaio 1994, sarà di 30 giorni dall'aggiudicazione; mentre, per le procedure iniziate successivamente a tale data, sarà di 60 giorni dall'aggiudicazione. L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato, tuttavia dedotta la cauzione, nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. A tal fine il professionista delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario;

- 6) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.;
- M) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 comma 1 c.p.c.;
  - N) ad attendere a quanto previsto dall'art. 584 comma 3 c.p.c. circa le offerte dopo l'incanto e dall'art. 585 comma 2 c.p.c. circa il versamento del prezzo;
  - O) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, come già stabilito al punto F);
  - P) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.;
  - Q) a redigere il verbale relativo alle operazioni compiute con i contenuti previsti dall'art. 591 *bis* comma 4 c.p.c., osservando per l'ulteriore attività quanto statuito nei punti da I) ad M);
  - R) ad attendere a quanto previsto dagli artt. 588 e 589 c.p.c. circa eventuali istanze di assegnazione per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo.

**DIFETTANDO** istanze di assegnazione,

### **DISPONE**

sin d'ora che il professionista delegato proceda a vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello di cui al primo esperimento, secondo le modalità di cui ai punti da B) ad M).

Se l'esito dovesse essere infruttuoso, egli procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da N) a T).

Se l'esito dovesse essere ancora infruttuoso, egli procederà immediatamente, e comunque nel termine di 5 giorni, ad informare il creditore procedente ed i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che, nel termine di 15 giorni, dovranno far pervenire le loro osservazioni al professionista delegato medesimo; questi, entro i successivi 10 giorni, avrà ad informare il Giudice.

IN ogni caso,

### SEGNALA

che i termini assegnati sono sospesi per il periodo dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno;

### AVVERTE

che le operazioni di vendita non potranno in alcun caso essere rinviate od altrimenti procrastinate senza autorizzazione del Giudice;

⇒ quanto alla "Custodia",

### INCARICA

il professionista delegato, quale custode, del compendio dei beni oggetto di pignoramento:

- a. entrare, entro 15 giorni dalla data di comunicazione della presente ordinanza, nel possesso dei beni oggetto del compendio pignorato, autorizzandolo a valersi della forza pubblica, nel caso in cui l'occupante facesse opposizione, o a valersi di un fabbro per la sostituzione della serratura, nel caso in cui l'immobile fosse libero;
- b. provvedere alla conservazione dell'immobile secondo i dettami del buon padre di famiglia, curando che non ne venga lesa l'integrità materiale ed effettuando gli interventi di manutenzione necessaria (previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice, salvi i casi di assoluta urgenza);
- c. verificare la situazione di occupazione dei beni stessi,
  - provvedendo, nel caso di accertata esistenza di un rapporto di locazione o di affitto, a depositare copia del contratto di locazione, a riscuotere i canoni (a far data dal pignoramento, se non già versati nelle mani del locatore), con deposito su libretto bancario o postale che dovrà essere aperto presso istituto indicato dal G.E. e intestato alla procedura;
  - richiedendo al Giudice le debite autorizzazioni per il rinnovo dei contratti di locazione in corso o per la stipula di nuovi contratti di locazione o per l'intimazione di sfratto;
- d. promuovere le azioni necessarie alla conservazione dell'immobile, al pagamento dei canoni di locazione e/o al suo rilascio, qualora detenuto senza titolo o in virtù di titolo non opponibile alla procedura, previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice;

- e. accertare, se del caso, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali anche gli acquirenti rispondono in solido con l'alienante);
- f. stabilire giorni ed ore prestabiliti per le visite di modo da potersene dare contezza nell'avviso d'asta;
- g. accompagnare i richiedenti a visitare gli immobili, curando di fissare appuntamenti differenziati per ciascuno ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti tra i medesimi. Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altri interessati ed in occasione delle visite dovrà essere in grado di fornire una copia integrale della presente ordinanza e della perizia di stima;
- h. dare esecuzione all'ordine di liberazione degli immobili, notificando l'atto di precetto nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento;

#### DISPONE

che il custode provveda a trasmettere al Giudice relazione informativa entro 60 giorni dalla data di comunicazione della presente ordinanza ed ulteriori relazioni di aggiornamento con cadenza semestrale dalla prima ed a fornire adeguato rendiconto di gestione al termine dell'incarico, inviando copia di tali relazioni e rendiconto anche ai creditori;

#### AVVISA

che, al fine dell'informatizzazione del fascicolo dell'esecuzione sul registro informatizzato di Cancelleria, copia di tutta la documentazione relativa alla delega dovrà essere consegnata, in formato elettronico, contestualmente al deposito del fascicolo cartaceo in Cancelleria.

Fermo quanto precede,

#### MANDA

alla Cancelleria di comunicare anche per *telex o posta elettronica anche certificata* il presente provvedimento al professionista delegato, al creditore procedente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, al debitore ed ai creditori intervenuti.

#### DISPONE

che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita se non previo riscontro della regolarità delle comunicazioni sopra indicate.

Così deciso a Livorno, addì

5/12/12

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Marcella Curcio

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
Dott. Luigi De Franco



TRIBUNALE DI LIVORNO

Si comunica che in data 5/12/12

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare N. 115/09 e/o FALL N.

G.D. N.

promossa da

contro

ha delegato il Notajo ~~Dr.~~

o il Dr. A. Vanni

per le

operazioni di vendita e consequenziali

~~Nomina~~ / conferma custode il Dr. Alessandro Vanni

Livorno, 6/12/12



L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Marina D'Amore