



**TRIBUNALE DI LUCCA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***Ordinanza di delega delle operazioni di vendita (art. 591 bis cpc)***

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare promossa da

sciogliendo la formulata riserva;

visti gli artt. 569, 571, 572, 591 bis;

dato atto che ai sensi dell'art.559 cpc è stato già nominato custode dei beni pignorati il dott. Stefanelli Enrico;

**ORDINA**

la vendita senza incanto dei beni di cui alla relazione dell'esperto [REDACTED] in atti, con la modalità di cui all'art. 571 c.p.c.; non si procederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. non essendo probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

**DISPONE**

l'immobile è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. Il rilascio del bene avverrà pertanto ai sensi dell'art. 560, u.c. cpc, fermo restando l'obbligo del debitore di rispettare quanto previsto dall'art. 560, co.6 cpc, su cui vigilerà il custode.

**DELEGA**

per la vendita e le altre operazioni di cui all'art 591 bis, il dott. Enrico Stefanelli che fisserà senza indugio, e comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo esperimento. La vendita verrà eseguita con modalità telematica ***sincrona mista***, regolata dall'art.22 del D.M. 26 febbraio 2015, n.32, utilizzando il gestore I.V.G. Lucca, a spese della procedura, al costo di €. 70,00 oltre IVA per ogni tentativo di vendita.

Concede termine al professionista **delegato fino al 19.12.2023** per lo svolgimento delle operazioni delegate; qualora insorgano difficoltà il professionista delegato potrà rivolgersi al Giudice dell'Esecuzione, ex art. 591 ter c.p.c.

Evidenzia che il termine assegnato al professionista delegato tiene conto dell'eventualità che si debba esperire sino a cinque tentativi di vendita nel periodo delegato.

Si dispone, inoltre:

- a) qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, il Delegato rimetterà gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art. 164bis disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:
1. durata della delega;
  2. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
  3. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
  4. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
  5. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
  6. numero di vendite esperite;
  7. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
  8. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
  9. stato di occupazione del bene;
- b) Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratizio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;
- c) ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimetterà gli atti al g.e.

con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni.

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

**Resta ovviamente inteso che non appena si proceda (al primo o ai successivi tentativi) alla vendita o all'assegnazione del bene, il professionista provvederà immediatamente ad attivarsi per eseguire le ulteriori operazioni delegate relative alla fase successiva all'aggiudicazione (o all'assegnazione al creditore).**

FISSA

in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento.

#### PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Stabilisce ex art 490 c.p.c. quali forme di pubblicità da compiersi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- 1) la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma I, e 631 – bis c.p.c.;
- 2) la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti Internet [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché sul sito del Tribunale di Lucca e su Newspaper Aste, sezione dedicata al Tribunale di Lucca;
- 3) la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano La Nazione edizione di Lucca e di Viareggio, nonché la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della perizia con i relativi allegati, sui siti [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [ivglucca.com](http://ivglucca.com); [www.idealista.it](http://www.idealista.it), a cura dell'IVG di Lucca, con le tariffe riservate dalla stessa al Tribunale di Lucca nel mese di marzo 2021 e pubblicate nella bacheca posta all'ingresso dell'ufficio esecuzioni immobiliari.

Negli avvisi verranno di norma inseriti anche foto, planimetrie, ed eventualmente filmati dell'immobile.

Il delegato potrà inoltre eseguire, senza necessità di specifica autorizzazione, la pubblicità anche su ulteriori siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 173 ter disp. att. c.p.c., e solo ove richiesto da parte procedente, provvederà anche alla affissione di manifesti murali nel Comune di Lucca e nei Comuni dove sono siti gli immobili oggetto della vendita.

Nell'esecuzione della pubblicità, il delegato provvederà ad attenersi al Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008. Gazzetta Ufficiale n.47 del 25/02/2008.

La pubblicità verrà effettuata dal delegato, a spese del creditore procedente, il quale all'uopo costituirà senza indugio un fondo spese di €. 1.500,00 su conto corrente BML sede di Lucca, piazza

S. Martino 4, intestato alla procedura, che, ove necessario, provvederà ad integrare adeguatamente e tempestivamente su richiesta del delegato, e sul quale il delegato opererà senza necessità di autorizzazione del G.E.

**Ove il fondo spese non venga tempestivamente (non oltre 30 giorni dall'ultima richiesta di versamento) costituito o integrato il delegato trasmetterà gli atti al G.E. per l'adozione delle determinazioni conseguenti sulla prosecuzione dell'esecuzione.**

## DISCIPLINA DELLE OFFERTE DI VENDITA

Le offerte d'acquisto presentate in via telematica.

1) Le offerte d'acquisto presentate in via telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, da intendersi qui richiamate *per relationem*.

Le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Nell'avviso di vendita verrà indicato l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale depositare la cauzione per le offerte telematiche.

Le offerte d'acquisto presentate in via analogica.

2) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate presso lo studio del delegato o altro luogo nella sua disponibilità entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art. 571, co.4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Le offerte analogiche dovranno essere corredate da un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario intestato alla BANCA DEL MONTE DI LUCCA, sede di Lucca, piazza S. Martino 4, che il delegato verserà senza indugio su conto corrente presso lo stesso istituto di credito sul quale opererà tramite internet banking.

Il delegato nella sua qualità sottoscriverà direttamente il contratto di conto corrente intestato alla procedura, potendo avvalersi del servizio on line offerto dalla banca, quest'ultimo a lui intestato, al fine di gestire i conti delle procedure tempo per tempo assegnategli.

#### ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine, presso l'IVG di Lucca, nell'ora indicata nell'avviso di vendita.

#### **In caso di offerta unica.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c., salva l'applicazione dell'art. 41 TUB, il delegato, quando farà luogo alla vendita, disporrà il versamento del prezzo mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, da aprirsi presso la BANCA DEL MONTE DI LUCCA, sede di Lucca, piazza S. Martino 4; il termine perentorio entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento, come già sopra evidenziato, è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto);
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato sarà inserita la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il delegato provvederà, anche ai sensi dell'art.591 bis cpc:

- 1) alla determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato da questo G.E., e delle eventuali note depositate ex art. 173 bis comma IV disp. att. c.p.c. nonché dell'offerta minima di cui all'art. 571 comma II c.p.c. (in ogni caso determinerà il prezzo base in misura inferiore di almeno il 20% al valore di libero mercato), e alla determinazione della cauzione, in misura non superiore al decimo del prezzo, e del termine entro il quale la cauzione deve essere prestata,
- 2) agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 quater disp. att. cpc.;
- 3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., secondo quanto sopra specificato; comunicherà a questo G.E. e per conoscenza all'esperto il prezzo di vendita ai fine della definitiva liquidazione dell'esperto prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.;
- 4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 5) sulla istanza di assegnazione di cui all'art.590 e 591, co.3 c.p.c.;
- 6) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita e in mancanza di istanze d'assegnazione, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto di quello precedente (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate, nonché alla sua pubblicazione ex art.570 e 490 cpc e al compimento degli ulteriori adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; - a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;
- 7) a fissare l'ulteriore vendita nel caso previsto dal combinato disposto degli artt.574, u.c., e 587 c.p.c.;
- 8) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- 9) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;



10) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario; 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 spese della procedura; per tali incombenze preleverà dal conto corrente della procedura le somme necessarie senza necessità di autorizzazione alcuna;

11) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

13) alla formazione di un progetto di distribuzione (anche parziale, in tal caso, limitato ad un importo non superiore al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione:

a) dal creditore procedente e dai creditori intervenuti dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese di lite; il delegato segnalerà ai creditori che la nota di precisazione del credito dovrà indicare i dati bancari necessari ad effettuare il pagamento (es., beneficiario; conto di accredito; IBAN) e fisserà un termine entro il quale la nota dovrà essere depositata;

il delegato provvederà alla quantificazione delle spese di lite, dovute al creditore procedente e ai creditori intervenuti ai sensi dell'art.95 cpc, secondo tali criteri:

i) procederà alla quantificazione delle spese soltanto se il credito per cui il creditore procede o per il quale il creditore è intervenuto sia almeno in parte (anche minima)

capiente (c.d. utile partecipazione ex art.95 cpc);

ii) il compenso è calcolato sulla base dei valori risultanti dal prospetto concordato con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lucca allegato alla presente ordinanza (**salvo che il creditore richieda un minor importo**), oltre rimborso spese generali ed accessori di legge (IVA e CAP, se dovuti);

iii) il rimborso delle spese vive sarà determinato sulla base dei giustificativi di spesa allegati dai creditori;

iv) in caso di richiesta di distrazione, fermo restando le precedenti disposizioni, il professionista delegato quantificherà le spese a favore dell'avvocato dichiaratosi distrattario ai sensi dell'art.93, co.1 cpc;

**v) nel solo caso in cui il creditore procedente e/o i creditori intervenuti siano ammessi al patrocinio a spese dello Stato, la liquidazione della notula spese sarà riservata al giudice delegante;**

b) del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, fermo restando che per le spese di lite applicherà i criteri sopra indicati;

- il delegato provvederà al deposito del progetto in cancelleria e alla fissazione della data per la comparizione dinanzi a sé, presso il suo studio o altro luogo da lui designato, dei creditori e del debitore; la comunicazione al debitore e ai creditori dell'avvenuto deposito del progetto di distribuzione e del giorno fissato per l'approvazione sarà effettuata a cura della cancelleria; a tal fine il delegato provvederà a depositare in SIECIC un'istanza, con allegato il progetto di distribuzione, con la quale darà atto del contestuale deposito del progetto e fisserà l'udienza di approvazione; la comunicazione di tale istanza verrà fatta 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione con termine alle parti sino a quindici giorni prima per eventuali osservazioni;

- il delegato provvederà altresì all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione;

14) ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione avverrà a mani del depositante, o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

15) ad autorizzare il versamento diretto del saldo prezzo nella fattispecie di cui all'art. 41 comma IV D.Lgs. 385/93 da parte dell'assegnatario o aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma V della norma citata, in base all'importo richiesto con il precetto o con l'atto di intervento, mentre la cauzione resterà depositata sul conto della procedura per il pagamento delle spese prededucibili; ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 100.000,00 il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo, ove sia compreso tra €. 100.000,00 ed €. 200.000,00 sarà limitato all'80%; non si farà luogo al versamento diretto ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 20.000,00; il delegato potrà altresì provvedere al versamento diretto del saldo prezzo al creditore fondiario, con le modalità indicate, ove il saldo sia già stato versato sul conto corrente della procedura;

16) al pagamento del compenso liquidato da questo G.E. in favore del custode e di eventuali terzi della cui opera questi si sia avvalso, non appena emesso il decreto di trasferimento, utilizzando all'uopo il saldo prezzo;

17) al pagamento delle singole quote ai creditori immediatamente dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura a pagamenti completati;

18) ad avvisare l'aggiudicatario dell'obbligo di pagare la quota di compenso del delegato prevista dall'art 2 comma 7 del D.M. 227/2015;

19) in presenza di concessioni amministrative, a invitare gli interessati a consultare i relativi capitoli;

20) a depositare i rapporti riepilogativi semestrali nonché il deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2013, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

#### RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- che la vendita è a corpo e non a misura. 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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia,

l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- che alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

#### DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art. 602 e ss. c.p.c.*

Ai sensi dell'art.569, u. c. cpc, assegna termine di giorni trenta al creditore che ha chiesto la vendita per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi.

Lucca, 18/12/2021

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



## ORDINE DI LIBERAZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato che l'unità immobiliare sotto indicata è oggetto, a seguito di pignoramento, di procedura espropriativa immobiliare;

rilevato che l'immobile è occupato dal soggetto sotto indicato;

rilevato che nel procedimento di cui sopra con il presente provvedimento viene emessa ordinanza di vendita;

rilevato altresì che nel medesimo procedimento è già stato nominato il Custode dei beni;

considerato che ricorre una delle seguenti condizioni:

(IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI + VIOLAZIONE OBBLIGHI 560 CPC) rilevato che il debitore (o uno dei suoi familiari), contravvenendo alle previsioni di cui all'art. 560 c.p.c., ha omesso di depositare il rendiconto entro il termine previsto dall'art. 593 c.p.c./ ha omesso di curare la manutenzione ordinaria o straordinaria del cespite (nella specie, ha....), ha violato il divieto di concedere in locazione il bene senza l'autorizzazione del giudice, ha ostruito il diritto di visita dei potenziali acquirenti; ha omesso di pagare le spese condominiali e/o i tributi sulla casa;

(IN CASO DI IMMOBILE NON DESTINATO AD USO ABITATIVO) rilevato che dalle risultanze catastali emerge che si tratta di un immobile non destinato ad uso abitativo (cfr. art. 560, comma 6, c.p.c.: *“il giudice ordina...la liberazione dell'immobile pignorato...quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”*);

(IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DAI SOLI FAMILIARI) rilevato che l'immobile risulta occupato dai soli familiari del debitore esecutato e che, per essi, il regime previsto dall'art. 560 c.p.c. per il differimento dell'emissione dell'ordine di liberazione opera solo quando convivano con il debitore (com'è dato desumere dal continuo impiego, da parte del legislatore, della congiunzione “e” nel riferirsi al debitore e alla sua famiglia);

(IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE SINGLE) rilevato che l'immobile risulta occupato dal solo debitore e che il regime di favore previsto dall'art. 560 c.p.c. in tema di differimento dell'emissione dell'ordine di liberazione opera, coerentemente con la ratio ispiratrice della riforma, a salvaguardia del nucleo familiare;

(IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI PRIVI DI TITOLO) rilevato che l'immobile risulta occupato da un terzo privo di titolo opponibile alla procedura;

(IN CASO DI IMMOBILE NON ADIBITO A PRIMA CASA) rilevato che, come emerge dalle risultanze anagrafiche acquisite, il debitore non risiede nell'immobile pignorato, con la conseguenza che deve presumersi che lo stesso non sia adibito ad abitazione principale dell'esecutato e del suo nucleo familiare;

ritenuto che appare opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile e una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura;

posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;

considerato che il novellato art. 560 c.p.c. non annette all'ordine di liberazione la qualifica di titolo esecutivo;

ritenuto che lo stesso, in ragione del principio della tassatività del catalogo dei titoli esecutivi (cfr. art. 474 "...altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva") non possa essere portato ad esecuzione nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.;

ritenuto tuttavia che l'ordine di liberazione promana dall'autorità giudiziaria e ha quindi natura self-executing, in quanto le prescrizioni impartite dal giudice non possono restare prive di attuazione;

ritenuto che l'ordine di liberazione costituisce espressione del potere direttivo del giudice dell'esecuzione (cfr. art. 484 c.p.c.) e che si tratta di uno strumento preordinato a garantire l'effettività della tutela giuridica ed ad assicurare l'osservanza del principio della ragionevole durata del processo;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

### **P.Q.M.**

ordina a @@debitore\_semplice@@ nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l'immobile sito in (identificato al NCEU di detto Comune al fg. , mapp. , sub. ), di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario.

Si attui a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni.

### **DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE**

1. Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode non oltre il termine di giorni 150 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti e secondo le disposizioni che seguono;

2. Qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario provvede ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il Custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia;

3. Il presente provvedimento non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;

4. Il presente provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;

5. Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dalla sua visibilità nel fascicolo telematico;

6. Il presente provvedimento, inoltre, deve essere notificato ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti;

7. Nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 giorni dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);

8. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore anche in copia semplice e notificato ai terzi occupanti l'immobile in copia autentica;

9. Nel caso in cui il custode non sia anche il Delegato alla vendita, il Delegato alla vendita provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento e alla dichiarazione di conformità della copia estratta, consegnando la copia al custode entro 3 giorni dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico;

10. La notifica del provvedimento ai terzi occupanti l'immobile deve essere compiuta o avvalendosi dell'ufficiale giudiziario o in proprio dall'avvocato ex l. 53/1994;

11. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore, se possibile, a mezzo PEC all'indirizzo del debitore o, in subordine, nel luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio o, se questo risulta ignoto nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all'estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza; in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all'estero; nei confronti dei terzi occupanti l'immobile, le notifiche sono eseguite nei modi di legge;

12. Nel comunicare o notificare l'ordine di liberazione, il custode redige un'accompagnatoria nella quale informa il debitore o il terzo occupante l'immobile di quanto segue:

a. che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dai terzi nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;

b. che, in caso di mancata ottemperanza spontanea all'ordine di liberazione, nei successivi 20 giorni, il debitore o il terzo saranno convocati dalle competenti Forze dell'Ordine che inviteranno il debitore o il terzo a rilasciare l'immobile entro i successivi 10 giorni; l'avviso di convocazione redatto dalle competenti forze dell'ordine, sarà recapitato al debitore o al terzo a cura del custode e a spese della procedura;

c. che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione e/o notificazione di cui al punto 1 del presente ordine di liberazione;

d. che in presenza di comportamenti non collaborativi con gli organi della procedura o le forze dell'ordine, l'ordine di liberazione sarà eseguito entro 90 giorni;

e. che l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;

f. che ai fini della verifica dell'attuazione spontanea del provvedimento, sarà eseguito un accesso tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento, indicando esattamente la data dell'accesso, nonché un successivo accesso dopo la convocazione del debitore o dei terzi da parte delle forze dell'ordine;

13. Tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione di cui sopra, il custode accede all'immobile verificando lo stato di attuazione spontanea del provvedimento;

14. Il custode esegue un ulteriore accesso decorsi 10 giorni dalla convocazione del debitore o del terzo da parte delle forze dell'ordine;

15. Nel corso degli accessi, il custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine di cui al punto 1: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

16. Il Custode segnala al Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;

17. Se richiesto e sussistono elementi concreti che lasciano ritenere che l'immobile potrà essere spontaneamente liberato dal debitore, il custode può prorogare il termine per la liberazione spontanea del bene per un periodo di 15 giorni consecutivi;

18. Il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato, a discrezione del Custode) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;

19. Solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata di massimo 7 giorni;

20. Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;

21. Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione;

22. Il custode avvisa la parte che occupa l'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con le FF.OO. per la liberazione e procura per la data indicata la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione;

23. Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;

24. Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 15 giorni e non superiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni



Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, questi procede - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del Custode - un significativo valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).

## ALLEGATO – LIQUIDAZIONE COMPENSI AVVOCATI

### TRIBUNALE DI LUCCA

#### PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

VALORE - COMPENSO CREDITORE PROCEDENTE - COMPENSO CREDITORE INTERVENUTO

FINO AD €.1.100		350,00	180,00
FINO AD €.5.200,00		1.000,00	500,00
DA €.5.200,01	AD €.26.000,00	1.800,00	900,00
DA €.26.000,01	AD €.52.000,00	2.500,00	1.300,00
DA €.52.000,01	AD €.260.000,00	3.800,00	2.000,00
DA €.260.000,01	AD €.520.000,00	4.800,00	2.400,00
DA €.520.000,01	AD €.1.000.000,00	6.400,00	3.200,00
DA €.1.000.000,01	AD €.2.000.000,00	8.000,00	4.000,00
DA €.2.000.000,01	AD €.4.000.000,00	11.000,00	5.500,00

Ai compensi sopra indicati devono essere aggiunte:

le spese debitamente documentate e sostenute dal creditore relative alle singole prestazioni (le spese sostenute dalla parte dovranno essere indicate nella relativa precisazione del credito);

le spese generali nella misura del 15% ex art.2 punto 2 del Decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014 n.55; la Cassa Nazionale Avvocati e I.V.A. ove dovute per legge.