



## TRIBUNALE DI LIVORNO

VERBALE DELLA PROCEDURA n. r.g.es. **291/2016**

promosso da

CONDOMINIO EX BORMA UFFICI (c.f/piva 92075160496)

CONDOMINIO EX BORMA CAPANNONI (c.f/piva 92075150497)

SUPERCONDOMINIO EX BORMA (c.f/piva 92076150496)

UNICREDIT SPA (c.f/piva \*\*\*\*\*)

UNICREDIT SPA (c.f/piva 00348170101)

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (c.f/piva 13756881002)

CREDITORE/I PROCEDENTE/I

nei confronti di

██████████ (c.f/piva ██████████)

DEBITORE/I ESECUTATO/I

Oggi **15 febbraio 2018**, innanzi al dott. Roberta Vicari, sono comparsi:

Per CONDOMINIO EX BORMA UFFICI, l'avv. ELENA FINOCCHIARO,

e , oggi sostituito dall'avv. Puccini

Per UNICREDIT SPA, nessuno.

Per AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, nessuno

Per ██████████ l'avv. GIROLAMO ADONCECCHI, , oggi so-

stituito dall'avv. Marchesiello, la quale fa presente che il CTU non ha effet-

tuato due stime separate come da ordinanza del 16.11.17 e chiede integrazio-

ne. Rileva altresì che visti i costi di frazionamento la debitrice è disponibile a

farsene carico.

L'avv. Puccini chiede la vendita e si oppone alla richiesta del debitore in

quanto i lotti dovranno essere venduti per soddisfare i crediti.

**Il Giudice dell'Esecuzione**



rilevato che il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita del bene

immobile pignorato;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art.

568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

visto l'art. 568 c.p.c, e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre la

aggiudicazione all' esito della vendita senza incanto, non si procedere all'in-

canto poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale

ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore

della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall' esperto ai sensi

dell' art. 568 C.p.c..

visti gli artt, 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto dell'immobile pignorato, meglio identificato nella re-

lazione di stima dell'esperto;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto

opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista ex art. 591

bis c.p.c.;

DELEGA

**il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare**

**come meglio individuato nella perizia in atti (che deve intendersi qui per**

**intero richiamata e trascritta);**

**nonché la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di**

**progetto di distribuzione;**

**nonché al compimento delle formalità in conseguenza di eventuali do-**



mande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. a Dr. Matteo

Trumpy

\*

Il quale dovrà osservare le seguenti

#### DISPOSIZIONI

1. i beni da porre in vendita sono individuati **nei lotti** come formati dall'Esperto;
2. visto l'art. 568 c.p.c.:
  - il **valore** del compendio pignorato è determinato **per ogni lotto come da perizia.**
  - il **prezzo base** del bene è confermato nella **somma stabilita dall'Esperto,** sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici.
3. il delegato ha termine massimo di **150 giorni** dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza per il primo esperimento di vendita e termine massimo di **120 giorni** per i successivi eventuali ulteriori esperimenti di vendita, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita;
4. entro **trenta giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza il professionista dovrà depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, depositando successivamente, ogni sei mesi, un rapporto periodico.
5. Il Professionista delegato è autorizzato ad aprire un **conto corrente** intestato e vincolato alla procedura esecutiva, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale (le convenzioni sono disponibili sul sito internet del Tribunale), con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica, senza necessità di apposito mandato per ogni singola operazione. Su detto conto (ovvero su quello già aperto dal custode) dovranno con-



fluire con modalità telematiche tutte le somme pertinenti alla procedura. Il

professionista depositerà nel fascicolo estratto conto trimestrale del suddetto

conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

per le operazioni di vendita

#### FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate di **diciotto mesi**;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il

professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo unitamente ad un

parere circa l'opportunità di procedere con ulteriori incanti, nel quale indicherà

le ragioni che hanno impedito la vendita ed il parere dei creditori in merito

all'opportunità di una chiusura anticipata della procedura;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza,

depositi una istanza motivata in tal senso;

#### DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un

acconto di euro 3000 quale anticipo sui compensi e fondo spese, disponendo

che i creditori gli versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in

caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provve-

dere ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine alla

eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione;

si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del profes-

sionista delegato.

Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà

a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15

depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da



parte del giudice dell' esecuzione dei necessari provvedimenti la continuazione delle attività di vendita.

#### PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell' esecuzione

#### ORDINA

al custode di notificare copia del presente provvedimento al delegato, se non presente in udienza, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica, provvedendo in ogni caso entro 5 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail; nonché di notificare lo stesso al debitore;

#### DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

#### ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell' avviso previsto dall' art. 498 c.p.c, il professionista ne informerà questo giudice;



- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.I, 18 ottobre 2012, convertito dalla L 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.I, 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
- a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, contenente le seguenti indicazioni:
  - a) nominativo del debitore;
  - b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
  - c) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
  - d) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m, 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudi-



	catario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate	
	dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;	
	e) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima	
	nonché il nome il recapito telefonico del custode;	
	f) precisazione del numero di lotti;	
	g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi en-	
	tro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art.	
	571 c.p.c.;	
	h) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal	
	giudice; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della	
	stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull' offerta e per la	
	gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle of-	
	ferte;	
	h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la	
	residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tri-	
	bunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la	
	cancelleria;	
	i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e se-	
	guenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudi-	
	ce dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell' esecuzione,	
	sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovve-	
	ro nel luogo indicato nell' ordinanza di delega.	
	Nel predetto avviso dovrà essere:	
	– indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di	
	destinazione urbanistica di cui all'art 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6	



giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art 46 del citato testo unico e di cui all'art 40 della L 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all' art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all' art. 40, co. 2, della citata L 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

– precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanisticoedilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell' art. 40 della L 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;

– precisato 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 d.P.R. 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; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

– indicato 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; che, 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;

– evidenziato che:

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

b) è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

c) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet .

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere ap-



posta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) 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 minore, 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 potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenu-  
ta in caso di rifiuto dell'acquisto;



- 5) l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso lo studio del professionista delegato ovvero presso la sede del relativo Ordine Professionale;
- 6) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 8) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante boni-



fico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

9) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

10) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;



12) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

13) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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, 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, o comunque l'offerta sia almeno pari al prezzo base, 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 sulla base della offerta più alta; Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

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, o comunque l'offerta massima sia almeno pari al

prezzo base, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

14) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573

c.p.c., il termine per deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà co-

munque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta

dall'aggiudicatario;

15) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclu-

sione della gara;

16) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato

l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà di-

chiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della

persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procu-



ra speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

17) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, 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;

18) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall' art. 585 ultimo comma c.p.c, nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà 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 fi-*





*nanziamento, 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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'[art. 574 c.p.c.](#) ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;*

19) **Le spese di trasferimento**, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

20) Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la **denuncia** prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (**Codice dei beni culturali**



**e del paesaggio)** e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

21) Qualora il prezzo di aggiudicazione possa ritenersi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., per essersi verificate circostanze che hanno ridotto in maniera anomala il numero degli offerenti, provvederà ad evidenziare la circostanza al Giudice, al fine delle valutazioni di sua competenza in ordine alla revoca dell'aggiudicazione;

22) nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, nei limiti previsti dalla delega.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul quotidiano **Il Tirreno** nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Livorno, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
  - a) numero di ruolo della procedura;
  - b) nome del Giudice dell' esecuzione;
  - c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;



	d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);	
	e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);	
	f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;	
	g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);	
	h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);	
	i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);	
	j) ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;	
	k) termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;	
	l) data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;	
	m) orario di apertura delle buste;	
	n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria del Tribunale ordinario di Livorno - Sito internet <a href="http://www.tribunale.livorno.it">www.tribunale.livorno.it</a> e <a href="http://www.astegiudiziarie.it">www.astegiudiziarie.it</a> ),	
	2) pubblicazione almeno sessanta giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sul sito internet sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno <a href="http://www.tribunale.livorno.it">www.tribunale.livorno.it</a> , sul sito Internet <a href="http://www.astegiudiziarie.it">www.astegiudiziarie.it</a> , regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale, nonché sul portale delle vendite pubbliche.	
	Gli avvisi dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell' attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.	



Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti, mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. **almeno 70 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita secondo le **"Direttive per l'espletamento della pubblicità immobiliare"** pubblicate sul sito internet del Tribunale di Livorno.

Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato a spese del creditore procedente, avvalendosi preferibilmente del fondo spese da questo ricevuto.

Il delegato provvederà a richiedere l'integrazione del fondo spese, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti, quando questo non sia più sufficiente a fare fronte alle spese di pubblicità.

Nel caso in cui il creditore procedente non provveda al saldo delle spese di pubblicità, ovvero a versare il fondo spese, il delegato potrà sospendere le operazioni di vendita, intimando al creditore di provvedere entro 15 giorni, restituendo all'esito, in caso di inadempimento, gli atti al Giudice, il quale provvederà a dichiarare estinta la procedura per mancanza di attività.

#### ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere le buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- a deliberare sulle offerte di acquisto senza 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, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identifica-



zione 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.;

- a depositare a mezzo p.c.t, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m, 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- 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 20 c.p.c, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre bozza del **decreto di trasferimento**, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo (ovvero, qualora ritenuto necessario, richiesta al g.e. di nomina di un ausiliario tecnico per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il calcolo delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario e quelle a carico della procedura). Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore





della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile, anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà (le spese per il rilascio di tale certificato resteranno a carico della procedura entro il limite di € 250 onnicomprensivi);

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- originale del modello F23 relativo al pagamento delle imposte per il trasferimento.

**- a espletare le formalità di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586, nonché ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integra-**



zione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. **Il professionista è tenuto a depositare telematicamente in Cancelleria, senza indugio, copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti;**

- a effettuare la comunicazione ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 20 Giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2.08.2004 n. 210), secondo le modalità ivi stabilite.

- 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 dei 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; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m, 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell' aggiudicazione;

- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro



compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a fissare immediatamente, **nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita**, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, individuando in tale caso l'entità dell'eventuale ribasso, sentiti i creditori, alla luce dell'interesse manifestato dal mercato e dell'esigenza di non svilire eccessivamente il prezzo del bene, nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli 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., fornendo un parere, sentiti i creditori, in merito alla presumibile fruttuosità di ulteriori incanti; ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

- a formare il **progetto di distribuzione** secondo le seguenti indicazioni:
  - a. Il professionista provvederà a **richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito**, che dovrà essere presentata entro giorni **30** dalla richiesta.





• Con la nota di precisazione del credito i creditori sottoscriveranno una **dichiarazione** nella quale dovranno indicare se sono soggetti passivi Iva e in caso di risposta positiva, se l'Iva per loro sia detraibile, anche solo parzialmente, oppure no. In caso di soggetto passivo Iva, con Iva detraibile, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione del credito tutte le spese sostenute (come ad es. le spese legali, di pubblicità o altro) già al netto dell'Iva; in caso contrario, tali spese potranno non essere riconosciute.

• I creditori **indicheranno anche le coordinate bancarie (IBAN)** del conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme (conto che dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi).

• I **creditori ipotecari** dovranno presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento.

• I **creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili** ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, con espresso avviso che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

b. Chiederà, nel termine di 7 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, **la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione (somma che potrà essere incassata solo all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione)**, curando che ana-



loga istanza sia presentata anche dal **custode** (se diverso dal delegato)

e verificando che siano stati saldati gli ulteriori ausiliari (stimatore,

soggetto incaricato della pubblicità, fornitore della pubblicità).

c. Entro 30 giorni dalla liquidazione da parte del G.E. dei compensi del delegato e del custode:

- procederà a **calcolare i compensi dei procuratori** dei creditori sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014, considerando quale parametro di riferimento il credito per cui si procede.

- richiederà alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto e quindi

- provvederà a **predisporre il piano di riparto** (o direttamente al riparto, in caso di unico creditore), e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito.

- **fisserà appuntamento avanti a sé, presso il proprio studio o in Tribunale, per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 596 c.p.c.** entro 30 giorni dal deposito di cui al punto seguente.

- **provvederà a depositare il suddetto piano (e del provvedimento di fissazione della comparizione delle parti avanti a sé) telematicamente presso la cancelleria ed ad inviarlo, tramite pec e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r., ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo uti-**



le, precisando che la mancata comparizione importerà

**l'approvazione del progetto.**

Nel caso in cui l'immobile non sia stato ancora liberato termini di cui ai punti b. e c. decorreranno dalla liberazione.

d. Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

e. Svolta l'udienza per la discussione del progetto e previo controllo della regolarità delle comunicazioni di cancelleria, in caso di approvazione o di accordo tra tutte le parti, il professionista curerà l'emissione degli ordini alla banca depositaria per il pagamento (a mezzo bonifico bancario) delle somme a ciascuno spettanti (**compreso lo stesso professionista delegato**) e a curare l'esecuzione degli ordini predetti e, in caso di riparto definitivo, l'estinzione del conto della procedura; **in ogni caso**, il professionista depositerà telematicamente **in cancelleria di copia del verbale il giorno successivo all'udienza, unitamente a dettagliato rendiconto di tutte le operazioni svolte compresi i pagamenti effettuati.**

f. entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione il professionista depositerà un rapporto riepilogativo finale delle operazioni svolte successivamente all'ultimo rapporto semestrale

g. Qualora, invece, vengano formulate **contestazioni al progetto di distribuzione**, il delegato rimetterà, **allegando il proprio parere in merito**, il progetto di distribuzione al G.E., che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé.



- Qualora l'esecuzione avvenga su più lotti e si sia ricavata una somma sufficiente a liquidare i creditori in misura apprezzabile, il professionista delegato potrà, secondo una sua valutazione discrezionale in ordine all'opportunità e sentiti i creditori, provvedere alla formazione di progetti di distribuzione parziali nelle forme sopra indicate. Il progetto di distribuzione parziale, in ogni caso, non potrà superare il 90 % delle somme da distribuire;

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art 16 bis, co. 9 sexies d.l, 18 ottobre 2012, convertito dalla L 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l, 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119.

Il Professionista delegato, inoltre, è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nonché a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato di occupazione dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione.

Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato potrà rivolgersi al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c..

#### RENDE NOTO

a. 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, ac-



cessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

b. 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 peri-

zia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c. 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;

d. 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;

e. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza



titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

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

h. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

#### AVVERTE

che in base a quanto disposto dall' art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall' art. 161 bis disp, att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

#### DISPONE

Che la Cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, ai creditori iscritti non inter-



venuti, all'esecutato ed al debitore originario ora la procedura si svolga contro  
il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c,

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

*dott. Roberta Vicari*

