



TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI

Nell'esecuzione promossa da:

**CONDOMINIO EX BORMA UFFICI
CONDOMINIO EX BORMA CAPANNONI
SUPERCONDOMINIO EX BORMA
UNICREDIT SPA
UNICREDIT SPA
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**

Il giudice dell'esecuzione dott. Emilia Grassi,

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 19/1/2021;

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

esaminata la documentazione in atti;

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

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-*bis* c.p.c.,

mediante delega del compimento delle operazioni;

visti gli artt. 569 e 591-*bis* c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio individuato nella perizia in atti e nelle successive integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte);

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

distribuzione;

nonché al compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. al 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. il valore del compendio pignorato è determinato per ogni lotto come da perizia, il delegato segnalerà comunque al Giudice l'opportunità di eventuali accorpamenti dei lotti, qualora questo si renda utile per una migliore vendibilità dei beni;
3. il prezzo base del bene è confermato nella somma stabilita dall'Esperto (arrotondandolo all'intero inferiore). Il professionista delegato deve evidenziare ogni circostanza che induca a ritenere sussistenti eventuali errori dello stimatore (ad esempio: carente o omesso accertamento su abusi edilizi; carente o omesso accertamento dello stato di possesso) e in generale il delegato deve verificare la corrispondenza della relazione dello stimatore alle prescrizioni di cui all'art. 13bis disp. att. cpc., comunicando tempestivamente al Giudice quanto rilevato.
4. il termine finale per l'espletamento delle attività delegate di diciotto mesi;

Nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine suddetto, il professionista provvederà ad acquisire il parere del creditore procedente ed intervenuti con titolo circa la prosecuzione delle vendite, avvisandoli che è loro facoltà richiedere, per una sola volta, concordemente la sospensione ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. Nel rimettere gli atti al giudice, quindi, preciserà per quale prezzo è stato fissato l'ultimo incanto e se vi sono stati soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto, pur non presentando offerte, esprimendo il proprio parere in ordine alla eventuale fruttuosità di futuri incanti, anche tenuto conto delle spese della procedura, tenuto conto del disposto dell'art. 164 bis disp. att. C.p.c., allegando i pareri

acquisiti dai creditori; si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

5. il delegato ha termine massimo di **150 giorni** dalla comunicazione dell'ordinanza di delega 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;
6. il professionista dovrà dare inizio alle operazioni di vendita senza indugio e, all'esito di un tentativo di vendita infruttuoso, deve provvedere da subito agli incombeni pubblicitari per i successivi tentativi, nel limite massimo consentito dal termine temporale concesso, senza acquisire il parere del creditore precedente circa l'opportunità di ulteriori vendite; la data del nuovo esperimento di vendita va quindi fissato, entro il termine massimo di 120 giorni dal tentativo andato deserto e sarà fissata contestualmente alla presa d'atto della assenza di offerte.
7. entro **trenta giorni** dalla comunicazione dell'ordinanza il professionista dovrà depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, depositando successivamente, ogni sei mesi, un rapporto periodico, 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
8. Tutti i **rapporti periodici** ai sensi devono essere redatti utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti e depositati esclusivamente con modalità telematiche, rispettando il disposto di cui 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 e pertanto:
 - nel termine di 30 giorni dalla notifica della ordinanza di vendita il delegato provvederà a depositare il rapporto iniziale;
 - a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, **con cadenza semestrale**, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte.
 - entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione**, il delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente, allegando allo stesso la documentazione inerente i pagamenti eseguiti come da progetto

9. 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. Su detto conto (ovvero su quello già aperto dal custode) dovranno confluire 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.

Ogni prelievo, ad esclusione di quelli finalizzati al pagamento delle spese di pubblicità e comunque inferiori ad € 500,00 deve essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione, con provvedimento firmato digitalmente. Tale provvedimento potrà consistere anche nel provvedimento con il quale si autorizza la singola spesa straordinaria, si liquida il compenso dell'ausiliario, ovvero si approva il progetto di distribuzione, senza necessità di ulteriori mandati di pagamento. La Banca riceverà a tal fine un duplicato informatico del provvedimento autorizzativo e provvederà (prima di consentire un prelievo o un bonifico) a verificare che il provvedimento sia firmato digitalmente, che il *file* sia integro e che il firmatario corrisponde a uno dei giudici che svolgono funzioni di giudice dell'esecuzione, secondo una apposita comunicazione che verrà effettuata dal Presidente del Tribunale a ciascuna delle banche convenzionate.

10. il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è diciotto mesi dal conferimento della delega, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista provvederà ad acquisire il parere del creditore procedente ed intervenuti con titolo circa la prosecuzione delle vendite, avvisandoli che è loro facoltà richiedere, per una sola volta, concordemente la sospensione ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. Nel rimettere gli atti al giudice, quindi, preciserà per quale prezzo è stato fissato l'ultimo incanto e se vi sono stati soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto, pur non presentando offerte, esprimendo il proprio

parere in ordine alla eventuale fruttuosità di futuri incanti, anche tenuto conto delle spese della procedura, tenuto conto del disposto dell'art. 164 bis disp. att. C.p.c., allegando i pareri acquisiti dai creditori; informerà il giudice restituendogli il fascicolo con le modalità di seguito indicate;

11. in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 si determina un acconto di euro 1.500, quale anticipo per le spese di pubblicità, oltre ad € 500 per ogni lotto per le spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa al Giudice circa l'impossibilità di procedere con l'incarico;

Il professionista non sarà tenuto ad emettere fattura per le somme ricevute a titolo di fondo spese, mentre la fattura verrà emessa dal soggetto che riceverà il pagamento dal professionista per conto del creditore.

Nel caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione del fondo spese, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti.

Nel caso in cui il creditore precedente 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 valuterà se dichiarare estinta la procedura per mancanza di attività.

Nel caso in cui l'inadempimento non consenta il pagamento delle spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche il delegato segnalerà senza indugio la circostanza al Giudice al fine della dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Le somme che residueranno all'esito della vendita saranno restituite a colui che le avrà anticipate.

12. Il delegato provvederà, preliminarmente alle operazioni di vendita:

- 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;
- 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. ed a comunicarlo al Giudice qualora questa circostanza non fosse stata considerata dallo stimatore;
- 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;

L'avviso di vendita senza incanto dovrà essere conforme al modello pubblicato sul sito del Tribunale e dovrà essere inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per gli adempimenti relativi alla pubblicazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in conformità alle direttive pubblicate sul sito del Tribunale.

Per le notizie da pubblicare negli avvisi di vendita circa lo stato degli immobili e la opponibilità o meno dei contratti di locazione esistenti occorre avere riguardo, in particolare, al quadro riassuntivo allegato alla perizia integrativa depositata dall'esperto il 16/1/2021

DISCIPLINA DELLA VENDITA

13. Per lo svolgimento della vendita telematica il professionista si avvarrà dei servizi offerti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

14. La vendita telematica sarà gestita direttamente dal professionista delegato operando presso il suo studio oppure presso i locali messi a disposizione dal gestore della vendita, il quale fornirà assistenza specializzata finalizzata all'effettuazione e partecipazione alle aste telematiche promosse presso il Tribunale, anche attraverso un servizio di assistenza da remoto.
15. Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
16. Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% del prezzo base, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.
17. L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.
18. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
19. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica

certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

20. L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
21. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
22. L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.
23. All'offerta dovranno essere allegati:
 - a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - b. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- d. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori autorizzino uno di loro a partecipare all'asta;
- g. nel caso in cui l'offerente agisca quale procuratore di un terzo, copia della procura notarile nella quale si faccia specifico riferimento alla procedura, alla facoltà di presentare la domanda e di effettuare offerte in aumento;
- h. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

24. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo

precedente, su quest'ultima prevarrà la prima. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente;

25. Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
26. L'offerente dovrà indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).
27. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.
28. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal professionista attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

29. Tutte le informazioni di cui l'offerente necessita devono essere fornite dal professionista delegato, il quale non può limitarsi a consegnargli copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita e/o copia della presente circolare. Compito del professionista delegato è di interloquire con i potenziali offerenti, capire le loro specifiche esigenze e, quindi, fornire in modo chiaro ed esauriente le informazioni di cui abbisognano. La violazione o elusione di questo obbligo sarà considerata come motivo che può giustificare la revoca dell'incarico e la cancellazione dall'elenco dei professionisti delegati, a norma dell'art. 179ter. Pertanto, è indispensabile che le comunicazioni tra professionista delegato e potenziale offerente avvengano via mail o chat.
30. Le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo devono invece essere fornite all'offerente dal gestore della vendita telematica, che non può limitarsi a consegnargli copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita e/o copia della presente circolare. La violazione o elusione di quest'obbligo sarà considerata come motivo che può giustificare la revoca dell'incarico. Pertanto, è indispensabile che le comunicazioni tra gestore della vendita telematica e potenziale offerente avvengano via mail o chat.
31. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
32. All'udienza il professionista delegato:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- b) verificherà la regolarità della cauzione versata, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

33. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti. Gli offerenti potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari 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. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

34. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

35. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite

l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.** Per tale ragione, non è necessario che il provvedimento sia a firma del giudice dell'esecuzione.

36. All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a **inviarlo per via telematica alla cancelleria.**
37. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
38. 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; 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
39. Salva l'ipotesi in cui l'offerente intenda procedere alla stipula di un mutuo, 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 (non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
40. 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.

41. 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, entro 5 giorni dalla scadenza del termine per il versamento) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
42. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di un termine perentorio.
43. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
44. 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 entro dieci giorni prima della gara, 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 almeno dieci giorni prima della gara, 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 sulla base della offerta più alta secondo quanto previsto dal punto 33).

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.

45. 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 comunque quello di 120 giorni;

46. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

47. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato 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.

48. 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;

49. 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 tale circostanza; 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, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. 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 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. 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;

50. 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. A tale fine il delegato acquisirà dall'esecutato la dichiarazione sull'opzione IVA prescelta, ove ne ricorra il caso, come da stampato disponibile sul sito del Tribunale.

51. 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.
52. Qualora il prezzo di aggiudicazione possa ritenersi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., provvederà ad evidenziare la circostanza al Giudice, al fine delle valutazioni di sua competenza in ordine alla revoca dell'aggiudicazione. A tale riguardo, il prezzo potrà ritenersi ingiusto solo qualora: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione.
53. 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.

54. La **vendita telematica mista può essere prevista solo in casi eccezionali, laddove ricorrano concreti elementi che facciano ritenere che essa può favorire la presentazione di maggiori offerte.** Il professionista delegato rappresenterà al giudice i predetti elementi e il giudice dell'esecuzione stabilirà se autorizzare il ricorso alla vendita mista.

In tal caso il professionista dovrà mettere a disposizione una sala nella quale poter garantire la presenza fisica degli offerenti e ove saranno predisposti strumenti informatici tali da consentire ai presenti di prendere immediata contezza dei rilanci effettuati in via telematica. Il professionista potrà anche utilizzare strutture messe a disposizione dal gestore della vendita telematica. Le offerte da parte delle persone che intendano presenziare fisicamente saranno presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste per le vendite non telematiche come sotto specificate, e la gara tra offerenti avverrà per rilanci operati in via telematica e personalmente dalle persone presenti nel luogo in cui avviene la vendita. Sarà onere del professionista provvedere ad inserire tempestivamente le offerte presentate fisicamente nel programma messo a disposizione dal gestore della vendita telematica, affinché siano visibili ai soggetti non presenti fisicamente in vista dei successivi rialzi.

Le fasi successive all'aggiudicazione saranno regolate in termini conformi alle direttive per le vendite telematiche.

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 nel caso di vendita mista o senza incanto;
- a deliberare sulle offerte di acquisto 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'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- 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;
- ad indicare alla cancelleria l'IBAN del conto della procedura su cui deve essere versata la cauzione dell'aggiudicatario, così che l'Ufficio possa provvedere a versarla su tale conto addebitandola dal cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, al netto degli eventuali oneri bancari;
- 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 il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, 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 (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. A tale fine verrà acquisita dal professionista una visura aggiornata per verificare quale sia lo stato attuale delle iscrizioni e trascrizioni.
- 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;
 - le ispezioni ipotecarie e le visure catastali aggiornate.
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 30 c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche

richiedendo le necessarie copie dell' originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

- 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;
- 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 (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi secondo le modalità dei precedenti, 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, previa riduzione del relativo prezzo base in misura concordata

con i creditori precedente ed intervenuti, tenuto conto delle condizioni del mercato, nei limiti della metà rispetto all'ultimo incanto (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.; al momento della restituzione degli atti il delegato provvederà ad acquisire il parere dei creditori intervenuti e precedente circa l'opportunità di proseguire nelle vendite trasmettendolo unitamente ad una breve relazione nella quale spiegherà le ragioni che, a suo giudizio, hanno impedito la vendita, indicando gli elementi di valutazione utili ai fini della decisione circa l'eventuale prosecuzione delle vendite e la percentuale di ribasso ritenuta opportuna per i successivi incanti;

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- alla predisposizione della proposta di progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione - dal creditore precedente e dai creditori intervenuti - dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m, 15 ottobre 2015, n. 2272 , e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari. Il professionista delegato, entro il giorno successivo al versamento del saldo del prezzo, deve invitare i creditori a depositare le note di precisazione entro 15 giorni. Il professionista delegato, entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, deve depositare la proposta di progetto di distribuzione.
- Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà

a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m, 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp, att. c.p.c.;

- Tale proposta di progetto di distribuzione sarà inviata telematicamente all'ufficio utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti;
- Il delegato provvederà quindi a fissare un'udienza davanti a sé convocando le parti affinché presentino le loro eventuali osservazioni. All'esito trasmetterà il verbale dell'udienza al Giudice, con specifica indicazione dei soggetti presenti, delle dichiarazioni dagli stessi rese e delle eventuali osservazioni pervenute per iscritto, e questo provvederà ad adottare i consequenziali provvedimenti.
- Il delegato provvederà poi ad inviare alla banca duplicato informatico del provvedimento del Giudice di approvazione del progetto di distribuzione e questa, verificata l'integrità del documento, provvederà ad effettuare i pagamenti in conformità al progetto stesso, entro 10 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione; entro i successivi 5 giorni il professionista dovrà depositare la prova di aver effettuato i pagamenti;
- Il delegato provvederà poi ad inviare alla banca duplicato informatico del provvedimento del Giudice di approvazione del progetto di distribuzione e questa, verificata l'integrità del documento, provvederà ad effettuare i pagamenti in conformità al progetto stesso, entro 10 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione; entro i successivi 5 giorni deve depositare la prova di aver effettuato i pagamenti
- 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

221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119, utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti.

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. 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. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;

- 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;
- 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 e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;
- le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

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

MANDA

la Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato e al custode e concede termine di 30 giorni da oggi al creditore procedente per la notifica della presente ordinanza ai creditori di cui

all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'odierna udienza.

Si comunichi

Livorno 20/1/2021

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Emilia Grassi



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 provvedere

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, 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 di chiarare 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 comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

15) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione 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 dichiarare 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 www.tribunale.livorno.it e www.astegiudiziarie.it),

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 www.tribunale.livorno.it, sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, 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 IN LINEA 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

differmità 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 mo-

tivo 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 trascri-

zioni 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 libe-

razione 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

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

