



TRIBUNALE DI LIVORNO

VERBALE DELLA PROCEDURA n. r.g.es. 237/2013

promosso da

PENELOPE SPV

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A.

CREDITORE/I PROCEDENTE/I

nei confronti di

DEBITORE/I ESECUTATO/I

Oggi 5 ottobre 2021, innanzi al dott. Simona Capurso, sono comparsi:

Per PENELOPE SPV, l'avv. MARCELLA NERI, la quale è presente anche

Per UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A., in sostituzione dell'avv.

GIOVANNI TURRONI e LEONCINI MARCO, la quale chiede fissarsi nuove vendite con prezzo base di cui all'ultimo esperimento di vendita.

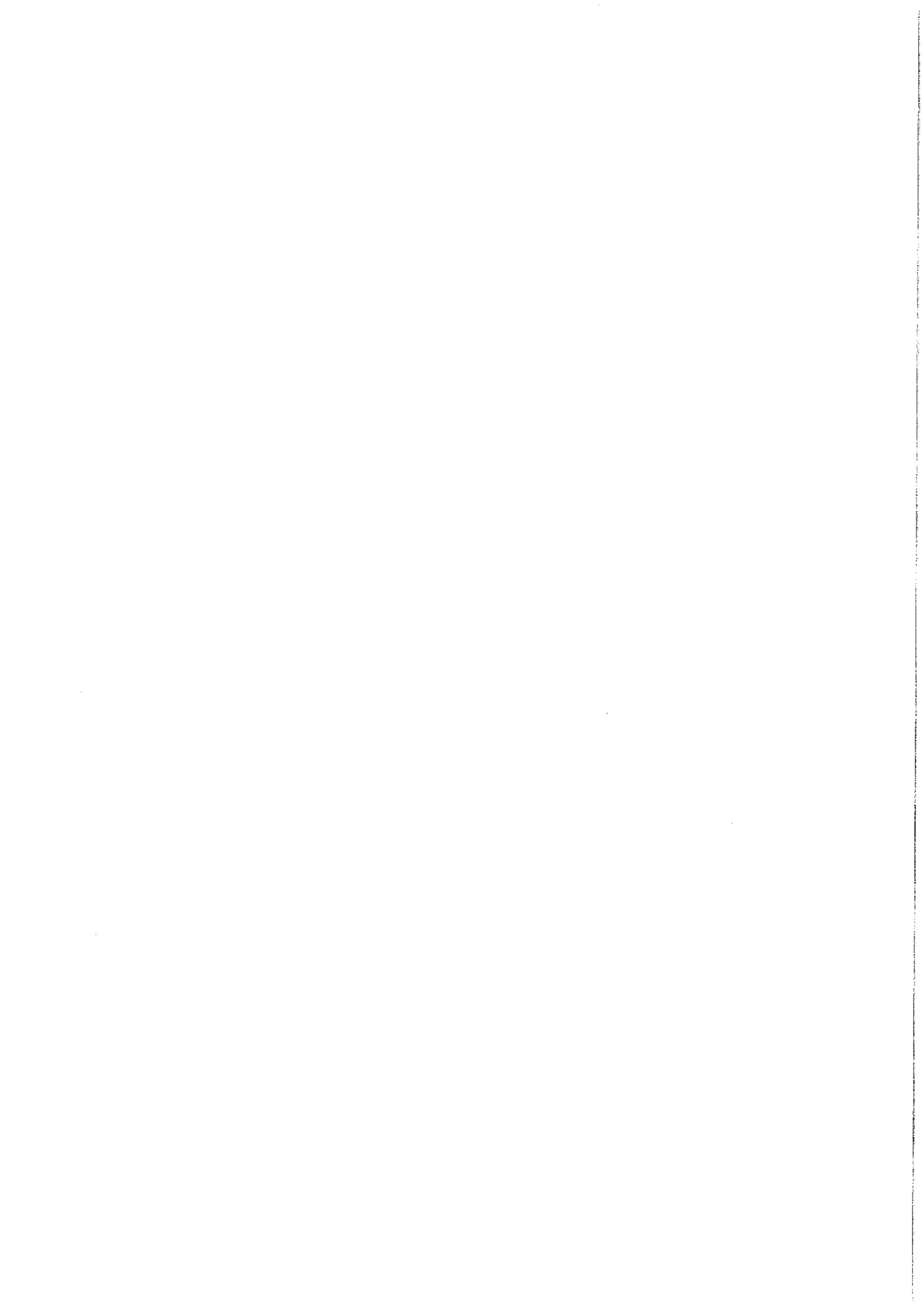
Il Giudice

Delega il dott. Bagnoli alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita con prezzo base uguale all'ultimo esperimento.

Si comunichi al delegato dott. Bagnoli.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Simona Capurso





TRIBUNALE DI LIVORNO

VERBALE DELLA PROCEDURA n. r.g.es. 237/2013

promosso da

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A.

CREDITORE/I PROCEDENTE/I

nei confronti di

DEBITORE/I ESECUTATO/I

Oggi 22 settembre 2015, innanzi al dott. Gianmarco Marinai, assistito dal cancelliere Marcella Curcio, sono comparsi:

Per CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A., l'avv. MARCELLA NERICHÉ fa presente che il debitore _____ i ha intenzione di presentare un nuovo PMA

Per UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A., l'avv. GIOVANNI TURRONI, e _____, oggi sostituito dall'avv. M. Neri

Per _____ l'avv. LUCIANO GIULIANI, , oggi sostituito dall'avv. Vivoli

Per _____ CHI, l'avv. LAURA GIULIANI, , oggi sostituito dall'avv. Vivoli

Il creditore procedente chiede la vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione



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 (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 domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;**

Dott. Alessandro Bagnoli

Dovranno essere osservate 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 nel seguente modo: **per ogni lotto come da perizia**, confermando il prezzo base del bene come stabilito 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 **120 giorni** dalla comunicazione al delegato della pre-



sente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

4. in caso di mancata vendita entro diciotto mesi da oggi il fascicolo sarà rimesso a questo Giudice, unitamente ad una relazione scritta sull'attività espletata e sullo stato della procedura;

5. il professionista effettuerà aggiornato **controllo del titolo di proprietà** od altro diritto reale sottoposto a pignoramento sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel regime di comunione legale dei coniugi.

Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;

6. a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data **pubblica notizia**, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Livorno www.tribunale.livorno.it e sito Internet www.astegiudiziarie.it, regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale.



Dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:

Un riassunto schematico e conciso dell'avviso dovrà essere pubblicato sul giornale Il Tirreno, con menzione dei dati essenziali dell'esecuzione (numero della procedura; Tribunale e Giudice procedente; professionista delegato; eventuale diverso custode; descrizione dell'immobile o degli immobili: fabbricato di civile abitazione, ovvero industriale o commerciale, sito a ..., composto da ...; luogo, data ed ora dell'esperimento; prezzo base; offerte in aumento; avviso che la presente ordinanza, la relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al professionista delegato od all'eventuale diverso custode ovvero ancora potrà essere reperita sui siti *Internet* www.astegiudiziarie.it).

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

- e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'homepage del sito www.astegiudiziarie.it



Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità dovrà trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

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

Il professionista delegato è, altresì obbligato a comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla mail di richiesta esito inviata da I servizio il giorno fissato per la vendita o in difetto di ricezione inviando via fax al numero 0586 201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti".

7. **le offerte saranno presentate** presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate e l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso lo studio del professionista delegato.

8. Il professionista delegato **disporrà la vendita alle seguenti condizioni:**

- a. precisando che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- b. precisando che ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o, nel caso non inten-



desse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

9. La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto.

10. Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

a. le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente

b. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.) e nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

c. l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:

d. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per



conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti

all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

e. il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

f. 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;

g. il **termine** ed il **modo** di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a depositare presso l'Istituto di credito indicato), **nonché** degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

h. l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

i. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenu-
ta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

11. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi



all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

12. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti:

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

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 mi-



nuto 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 adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (ex art. 572 c.p.c.).

Ai fini dell'**individuazione della migliore offerta**, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

13. 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 verifici 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, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore al 25% a quello precedente per le prime tre vendite o previa determinazione di un prezzo inferiore al 15% a quello precedente per le ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie; nonché un termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ri-



tenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, non diventi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c.. In tal caso, rimetterà **immediatamente** gli atti al G.E., riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c..

14. il professionista delegato preciserà inoltre che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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; 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.



- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

15. in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà **versare il saldo prezzo**, dedotta la prestata cauzione, **e gli oneri, diritti e spese di vendita**, entro il termine indicato in offerta e, **comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa**. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi sul conto corrente intestato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul libretto o conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva aperto dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

16. 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.

17. Il **delegato depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e le altre somme** pertinenti alla presente procedura su conto corrente intestato alla procedura con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica, da aprirsi a cura del delegato presso una banca tra quelle convenzionate con il Tribunale.

Qualora il custode abbia già provveduto ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, il presente provvedimento vale come ordine alla Banca di consentire al professionista delegato oggi nominato di operare su detto conto anche in via telematica.

Il professionista depositerà in cancelleria estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

18. 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.

19. 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 antecedenti il versamento del residuo prezzo), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, 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 versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; **il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.** 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;

Il professionista è delegato anche a compiere le seguenti ulteriori attività:

20. Predisporre 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 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);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario.

21. **Espletare le formalità di registrazione, 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 incombenza, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

22. 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.



23. Formare il **progetto di distribuzione** secondo le seguenti indicazioni:

• 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.

• Chiederà, nel termine di **7 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento**, la **liquidazione delle proprie competenze** al giudice dell'esecuzione,



curando che analoga istanza sia presentata anche dal **custode** (se diverso dal delegato).

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

a) 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.

b) 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

c) 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.

d) **fisserà appuntamento avanti a sé per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 596 c.p.c.** entro 30 giorni dal deposito di cui al punto seguente.

e) **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 utile, precisando che la mancata comparizione importerà l'approvazione del progetto.**

• Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassa-



to somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

• 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 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.**

• 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.

24. 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 occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione.

25. 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..



NEL CASO IN CUI NON SIA STATO NOMINATO IL CUSTODE

NOMINA

custode dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento, lo stesso professionista delegato, incaricandolo di:

- provvedere alla conservazione dell'immobile secondo i dettami del buon padre di famiglia, curando che non ne venga lesa l'integrità materiale ed effettuando gli interventi di manutenzione necessaria (previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice, salvi i casi di assoluta urgenza);
- provvedere, nel caso di accertata esistenza di un rapporto di locazione o di affitto, a depositare copia del contratto di locazione, a riscuotere i canoni (a far data dal pignoramento, se non già versati nelle mani del locatore), con deposito su libretto bancario o postale che dovrà essere aperto presso istituto di fiducia del custode, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione,
- richiedere al Giudice le debite autorizzazioni per il rinnovo dei contratti di locazione in corso o per la stipula di nuovi contratti di locazione o per l'intimazione di sfratto;
- promuovere le azioni necessarie alla conservazione dell'immobile, al pagamento dei canoni di locazione e/o al suo rilascio, qualora detenuto senza titolo o in virtù di titolo non opponibile alla procedura, previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice;
- accertare, se del caso, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali anche gli acquirenti rispondono in



solido con l'alienante);

- accompagnare i richiedenti a visitare gli immobili, curando di fissare appuntamenti differenziati per ciascuno ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti tra i medesimi. Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altri interessati ed in occasione delle visite dovrà essere in grado di fornire una copia integrale della presente ordinanza e della perizia di stima;
- dare esecuzione all'ordine di liberazione degli immobili, notificando l'atto di precetto nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione o in casi particolari e motivati chiedere prima di detta comunicazione specifica ordinanza di liberazione al Giudice dell'Esecuzione;
- in ogni caso, lo autorizza sin d'ora ad avvalersi – all'occorrenza – di un fabbro per accedere al compendio pignorato, nonché, se necessario, della Forza Pubblica.

MANDA

la Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato (e, se del caso, al custode) e visto l'art. 569 u.c. c.p.c., 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.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Gianmarco Marinai



