



TRIBUNALE DI LECCO

ORDINANZA DI VENDITA CON DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice, dott. Dario Colasanti,

- letti gli atti della divisione;
- sentite le parti;
- ritenuto di avvalersi nel presente giudizio di tutta la documentazione relativa al compendio comune acquisita dalla Procedura di LG, sia essa agli atti o sia comunque messa a disposizione dal Curatore si richiama del professionista delegato;
- ritenuto che non sia possibile la divisione in natura del compendio immobiliare per cui è divisione;
- ritenuto che la vendita con modalità telematiche costituisca un sistema disposto nel prevalente interesse dei creditori (quindi disponibile dagli stessi creditori) nonché al fine di favorire il sollecito svolgimento del processo divisionale;
- ritenuto necessario nominare un custode giudiziale che agevoli le visite dell'immobile da parte dei potenziali interessati all'acquisto, individuato nella persona della dott.ssa Eleonora Fumagalli, in quanto curatrice della LG titolare di una quota del bene;
- ritenuto altresì che la clausola di salvezza di cui all'art. 569 comma 4 c.p.c., laddove consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso "sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori", impone, tra l'altro, al Giudice di evitare che i creditori incorrano in costi non necessari all'esercizio della divisione, senza trarre alcun prevedibile beneficio dal ricorso all'intermediazione dei gestori delle vendite telematiche;
- ritenuto che anche la vendita telematica secondo la modalità c.d. sincrona mista deve essere esclusa quando sia prevedibile che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si svolgeranno esclusivamente con modalità analogiche (e quindi con la presenza fisica degli offerenti), atteso che sarebbe irrazionale imporre ai creditori (e poi al debitore) di sostenere un costo per un sistema che si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale di mercato;

- osservato che la citata clausola di salvezza (“salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”) serve proprio a limitare il potere discrezionale del Giudice, il quale è tenuto a motivare in ordine alla prevedibile efficacia del mezzo telematico;
- considerato che il canale telematico, in considerazione della natura, delle caratteristiche e della localizzazione del compendio in divisione, pone significative barriere tecnologiche dal lato della domanda e comporta, almeno nell’attuale contesto, il rischio di allontanare dalla platea dei potenziali acquirenti tutti quei soggetti, diversi dagli investitori professionali, che non hanno dimestichezza con i sofisticati meccanismi di partecipazione alle aste telematiche;
- considerato, pertanto, che nella causa in esame non è di alcuna utilità disporre la vendita con modalità telematiche, salva la facoltà per le parti di richiedere, in futuro, una modifica delle condizioni di vendita;
- ritenuto che sia imprescindibile avvalersi di efficaci metodi di pubblicità commerciale, ulteriori rispetto ai tradizionali strumenti di pubblicità legale, per comunicare al mercato l’appetibilità dei beni posti in vendita nel processo esecutivo;
- visti gli artt. 570 e 591-bis c.p.c.

ORDINA

la vendita del compendio immobiliare di cui alla divisione.

NOMINA

Custode giudiziale degli immobili in comproprietà la dott.ssa Eleonora Fumagalli, che potrà accettare l’incarico depositando dichiarazione scritta nel presente giudizio;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita **il notaio dott. OTTAVIANO ANSELMO NUZZO**, assegnando al professionista delegato, a titolo di fondo spese, la somma di Euro 2.000,00 oltre oneri di legge nonché la somma di euro 300,00 per ciascun lotto per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, somme che i creditori, in solido tra loro, dovranno versare entro 60 giorni dalla richiesta dal Professionista delegato.

Il mancato versamento del fondo spese e/o del contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nel termine indicato sarà considerato come una fattispecie di inattività delle parti e determinerà l’estinzione della divisione. In caso di inosservanza del suddetto termine il Professionista delegato rimetterà quindi senza indugio gli atti al Giudice affinché dichiari l’estinzione del processo.

Il Professionista delegato provvederà a:

A) esaminare la relazione del perito nonché gli eventuali ed ulteriori chiarimenti resi in udienza dal perito;

B) chiedere, al già nominato perito, tutti i chiarimenti e le integrazioni dell'elaborato peritale, di cui ravvisi la necessità al fine di meglio individuare la situazione dei beni in divisione, segnalando con apposita comunicazione al Giudice l'inerzia del perito protratta per oltre 30 giorni oppure per oltre 60 giorni in caso sia necessario l'accesso agli uffici pubblici;

C) formulare istanza al Giudice ogni qual volta le sopra descritte attività comportino una problematica per la soluzione della quale il Professionista delegato ritenga necessario un provvedimento da parte del Giudice;

D) determinare il valore dei singoli lotti a norma dell'art. 568 c.p.c. sulla base della stima già effettuata dall'esperto nonché in base alla situazione urbanistica dell'immobile, alla necessità di eventuali sanatorie in relazione agli abusi eventualmente esistenti, tenuto altresì conto degli eventuali diritti di terzi gravanti sul compendio immobiliare, di vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo divisionale e di ogni altro elemento che rilevi a tal fine; in particolare il Professionista delegato, sulla base delle condizioni e delle caratteristiche dell'immobile, è autorizzato ad applicare una decurtazione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita fino al 15% del prezzo base, a prescindere dal fatto che tale decurtazione sia stata indicata in perizia o meno;

E) stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti, nel rispetto del disposto di cui all'art. 577 c.p.c.;

F) redigere un avviso di vendita, nel quale siano indicati:

1- la data per la vendita senza incanto

2- i beni immobili da porre in vendita, con eventuale distinzione in lotti

3- il prezzo base, con la precisazione dell'offerta minima da quantificare (cioè che è possibile presentare offerte a prezzo ridotto del 25% rispetto al prezzo base pur se con le conseguenze dell'art. 572 comma 3 c.p.c.)

4- il rilancio minimo per il caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

5- quanto previsto ai successivi punti da H) a N);

6- il nome ed il recapito telefonico del custode giudiziario, ogniqualevolta sia nominato in sostituzione del debitore.

Inoltre, nell'avviso specificherà che le offerte che verranno presentate sono irrevocabili, salvo siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, oltreché il fatto che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice saranno eseguite dal Professionista Delegato.

L'avviso dovrà inoltre contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, prodotto agli atti o relazionato dal C.T.U. nella propria relazione oppure appositamente richiesto dal Professionista delegato per la redazione dell'avviso di vendita, qualora siano intervenute modifiche legislative in materia ovvero qualora ne ravvisi la necessità. Qualora vi sia un'insufficienza di notizie relative alla situazione urbanistica degli immobili da porre in vendita, ovvero qualora vi siano delle irregolarità urbanistiche e/o catastali degli stessi, ne andrà fatta menzione nell'avviso di vendita; rimane salva la facoltà del Professionista delegato di presentare istanza al Giudice, qualora ne ravvisi l'opportunità, affinché adotti il provvedimento più opportuno.

Inoltre, il Professionista delegato, qualora accerti la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita di eredità, dovrà procedere nel seguente modo:

1- qualora dall'evento successorio il decennio sia ancora in corso:

- se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;
- se l'evento successorio non costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita la mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità e viene autorizzato fin da ora a procedere alla trascrizione dell'atto costituente accettazione tacita, così come previsto dall'art. 2648 comma 3 c.c., ma solo dopo che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento, a spese della Procedura, prelevando le somme necessarie a titolo di anticipazione direttamente dal conto corrente intestato alla Procedura ove avrà depositato le somme ricevute a titolo di cauzione, presentando altresì al Giudice al fine della liquidazione la relativa nota spese per gli onorari dovuti per l'attività svolta. Il Professionista viene fin da ora autorizzato ad ogni altra attività che fosse necessaria per il compimento di quanto oggetto del presente paragrafo, il tutto al fine di poter così garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti

dell'art. 2650 c.c.. In caso di riscontrate difficoltà farà istanza al Giudice affinché voglia adottare il provvedimento che riterrà più opportuno;

2- qualora dall'evento successorio il ventennio sia ancora in corso, ma il decennio sia ormai superato:

- se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;

- se l'evento successorio non costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita la mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità con la precisazione che tale mancanza non consente il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, così come previsto dall'art. 2650 c.c.; su espressa richiesta dell'aggiudicatario, viene autorizzato fin da ora a procedere alla trascrizione dell'atto costituente accettazione tacita, così come previsto dall'art. 2648 comma 3 c.c., ma solo dopo che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili, e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario stesso sia per le spese anticipate sia per gli onorari relativi all'attività svolta. Il Professionista delegato viene fin da ora autorizzato ad ogni altra attività che fosse necessaria per il compimento di quanto oggetto del presente paragrafo, il tutto al fine di poter così garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c., ovvero in caso di riscontrate difficoltà farà istanza al Giudice affinché voglia adottare il provvedimento che riterrà più opportuno.

3- qualora dall'evento successorio il ventennio sia ormai superato:

- se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;

- se l'evento successorio non costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Professionista delegato si limiterà ad indicare nell'avviso di vendita la mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità.

Infine il Professionista delegato inserirà nell'avviso di vendita anche la descrizione degli enti comuni condominiali ovvero di quegli enti caratterizzati da destinazione comune ovvero da vincolo di pertinenza ai sensi dell'art. 817 c.c., laddove si ravvisino i caratteri dell'assoluta indispensabilità del legame pertinenziale (ad es. sedime) oppure

nell'ipotesi in cui la pertinenza di per se sarebbe priva di valore economico (ad. es. strada di accesso secondaria), quale estensione automatica degli effetti del pignoramento immobiliare del bene principale a tutte le sue pertinenze e accessori, così come previsto dall'art. 2912 c.c.;

G) notificare a mezzo posta elettronica certificata (ai sensi dell'art. 151 c.p.c.) o nelle altre forme previste dal Codice di Rito l'avviso di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti nel giudizio divisionale e depositare telematicamente l'avviso di vendita, che verrà successivamente acquisito e comunicato dalla Cancelleria alle parti;

H) PUBBLICITA' - Il Professionista delegato, a spese della procedura, dovrà inserire un avviso contenente i dati utili al pubblico sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato dovrà, inoltre, con la massima tempestività, coordinarsi con le parti, segnalando le tempistiche programmate di preparazione dell'avviso di vendita, affinché:

H1) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sia eseguita la pubblicità sul seguente sito internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c. e 173-ter disp. att. c.p.c. dell'avviso di vendita, della relazione di stima in forma oscurata a tutela della privacy redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., delle fotografie, se disponibili, sul sito internet: **www.aste.immobiliare.it**, a spese del creditore procedente o primo ipotecario, ma a cura del Professionista delegato.

Il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta del Professionista a pena di estinzione della divisione.

H2) In alternativa, se una delle parti intende curare in proprio l'attività pubblicitaria, il medesimo creditore potrà scegliere (e dovrà comunicare all'Professionista delegato entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento) uno dei seguenti siti di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.:

www.asteannunci.it

www.progress-italia.it

www.astebook.it

www.astegiudiziarie.it

www.aste24ore.com

<https://avvisinotarili.notariato.it>

www.entietribunali.kataweb.it

www.venditepubblichenotarili.notariato.it

www.aste.com

www.aste.it

www.asteonline.it

www.esecuzioniefallimenti.com

www.aste.eugenius.it

www.giudiziarieaste.it

www.asteimmobiliariweb.it

www.venditegiudiziali.eu

www.venditegiudiziali.it

www.venditegiudiziali.com

www.asteavvisi.it

www.canaleaste.it

www.legalmente.net

www.incanto.net

www.asteimmobili.it

www.portaleaste.com

www.astalegale.net

www.avvisidiservizio.it

www.rivistaastegiudiziarie.it

www.intribunale.net

www.oxanet.it

www.trovoaste.it

www.www.astetribunali24.it

www.realestatediscount.it

www.venditegiudiziarieitalia.it

www.portalecreditori.it

www.fallco.it

www.astetelematichetribunali.it

www.fallcoastetribunali.it

www.fallcoaste.it

www.reslitigiose.it

www.piattaformareslitigiose.it

www.gobid.it

www.gorealbid.it

H3) Se il creditore intende curare in proprio l'attività pubblicitaria dovrà, almeno 90 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte e per un tempo continuativo non inferiore a 12 mesi, eseguire a propria cura e a proprie spese la pubblicità di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c. sul sito internet di pubblicità commerciale: **www. immobiliare.it**, salva la possibilità di pubblicare annunci, sempre a proprie spese, su altri siti internet o di promuovere altrimenti la commercializzazione del bene pignorato a proprie spese (ad es. attraverso società immobiliari o agenzie).

Il Professionista delegato (o i creditori se intendono curare in proprio l'attività pubblicitaria) dovranno pubblicare ai sensi dei punti H1) e H2) un sintetico annuncio recante:

- il materiale fotografico e/o video disponibile o acquisito con l'ausilio del perito, del custode o di terzi incaricati dai creditori;
- una breve descrizione dell'immobile e della sua natura;
- l'indicazione del Comune in cui si trova l'immobile, della via e del numero civico;
- l'indicazione del prezzo base della vendita e dell'offerta minima (prezzo base ridotto dell'ultima asta del 25%) nonché dei rilanci minimi;
- l'avvertenza che gli interessati potranno rivolgersi al Custode ed al Professionista stesso per ricevere tutte le informazioni utili per formulare una proposta di acquisto;
- i recapiti e-mail e telefono del Custode e del Professionista delegato.

Il Professionista delegato comunicherà ai creditori le variazioni apportate periodicamente all'avviso di vendita in modo da aggiornare gli annunci pubblicitari nel caso in cui i creditori intendano curare in proprio l'attività pubblicitaria.

I) stabilire il termine entro il quale le offerte di acquisto dei beni pignorati dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. nonché indicare il luogo di presentazione delle offerte, specificando inoltre che la cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile intestato alla Procedura, da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta. Il Professionista delegato procederà all'incasso della cauzione solo ad aggiudicazione avvenuta;

L) fissare la vendita al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la deliberazione sull'offerta/e e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; **la prima vendita deve essere fissata dal Professionista delegato senza indugio e comunque entro il termine di 6 mesi dalla comunicazione della delega da parte della Cancelleria;**

M) indicare il modo e il termine di 120 giorni (senza sospensione nel periodo feriale) per il versamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, e delle spese di trasferimento, compresi i compensi spettanti al Professionista delegato per le attività svolte ai sensi dell'art. 591 bis n. 11 c.p.c., così come previsti dal D.M. n. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta. Le somme predette dovranno essere versate a mezzo di bonifico bancario o di assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati alla Procedura, da accreditate su conto corrente bancario intestato alla Procedura che verrà acceso, a cura del Professionista delegato. Il Professionista potrà compiere tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, compresa l'estinzione del conto corrente;

N) stabilire, qualora sia stato azionato nella procedura un credito di natura fondiaria, le condizioni speciali di versamento del prezzo, dedotta la cauzione, di cui alla Legge applicabile a detta procedura; il creditore fondiario dovrà, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, depositare la precisazione del proprio credito nel fascicolo telematico e comunicarla al Professionista delegato; l'aggiudicatario dovrà entro il termine di 120 giorni (o il diverso più breve indicato nell'offerta) versare direttamente all'istituto di credito fondiario il 70% del prezzo; il residuo sarà versato al Professionista delegato nello stesso termine, unitamente ai compensi spettanti al Professionista delegato per le attività svolte ai sensi dell'art. 591 bis n. 11 c.p.c., così come previsti dal D.M. n. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta, secondo le modalità indicate alla lettera M). In caso di mancato rispetto del termine sopra indicato per la precisazione del credito, l'aggiudicatario è autorizzato fin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente al Professionista delegato, mediante bonifico o assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati alla Procedura. L'aggiudicatario, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'Istituto di credito fondiario, dovrà trasmettere al Professionista delegato la prova documentale relativa (nel caso di bonifico dovrà essere fornito il cd. CRO) nel rispetto del termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione. Il legale dell'Istituto di credito, entro 15 giorni dalla richiesta del Professionista delegato, ha l'onere di trasmettere a mezzo PEC al Professionista stesso l'atto di quietanza; qualora l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento al creditore fondiario, il Professionista potrà procedere con la redazione della bozza del decreto di trasferimento e sottoporla al Giudice per la firma.

O) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto L), procedendo secondo le seguenti direttive:

O1) OFFERTE INEFFICACI:

- a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto I);
- b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita;
- c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto I);
- d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

O2) OFFERTA UNICA:

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Professionista delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Professionista delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti provvedimenti opportuni;

O3) PLURALITA' DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:
 - a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione;

b) in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; in mancanza di tale presupposto, il Professionista delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione;

P) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni, da depositarsi telematicamente insieme alla prova delle pubblicità effettuate in conformità dell'ordinanza di vendita, unitamente alla prova della pubblicità effettuata sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c..

Il verbale dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività effettuate, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, l'indicazione del recapito dichiarato dall'aggiudicatario ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal Professionista ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 secondo comma c.p.c.. In caso di oggettivo impedimento, il Professionista Delegato è autorizzato fin da ora a farsi sostituire da altro Professionista, il cui nome sia stato inserito nell'elenco detenuto dal Tribunale di Lecco, con riferimento ai professionisti disponibili ad essere delegati per le vendite immobiliari, limitatamente alle operazioni di apertura della busta e di gara tra gli offerenti; sarà

pertanto sufficiente fare menzione della sostituzione per oggettivo impedimento nel verbale delle operazioni di vendita da parte del Professionista che effettua la sostituzione;

R) provvedere alla restituzione degli importi versati per la cauzione, qualora l'offerente non diventi aggiudicatario;

S) compiere gli adempimenti necessari nei casi di assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., purché l'aggiudicatario abbia espresso fin dall'istanza di partecipazione la volontà di ricorrere al predetto istituto, quale mezzo di pagamento del saldo prezzo, ovvero depositare istanza al Giudice perché provveda a determinare il versamento del prezzo nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.;

T) ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., completa del mandato conferito al legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. dal soggetto dichiarato. In difetto di deposito della dichiarazione di nomina nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice affinché adotti il provvedimento opportuno;

U) predisporre, entro 60 giorni dalla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, la bozza di decreto di trasferimento, con specifica indicazione della data di versamento del saldo prezzo, con aggiornamento alla data di emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice delle visure ipotecarie e catastali, ponendo la spesa delle stesse a carico della Procedura, una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ai sensi degli artt. 585 e 590 c.p.c.. Il Professionista delegato provvederà altresì ad allegare al decreto di trasferimento, se previsto per legge, il certificato di destinazione urbanistica quale risultante agli atti del Giudice dell'Esecuzione, se ancora in corso di validità, da valutarsi da parte del Professionista stesso, ovvero altro richiesto appositamente per il trasferimento dei beni immobili. Nel decreto andrà pure fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile, così come risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale.

V) eseguire le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c., prelevando le somme occorrenti, nonché provvedere a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese di trasferimento e quanto effettivamente pagato, tenuto conto anche della nota delle spese che il Professionista Delegato farà liquidare al Giudice, comprensiva anche dei propri onorari e degli oneri di legge;

X) depositare al Giudice per la liquidazione la nota relativa alla procedura, dettagliata delle spese e degli onorari del Professionista Delegato, oneri di legge compresi, unitamente a tutti gli atti compiuti (che non siano già stati depositati telematicamente), compresa la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e gli annotamenti;

Y) qualora non vi siano offerte ovvero non risultino depositate di istanze di assegnazione, comunicare mediante deposito telematico la diserzione della vendita. Il Professionista Delegato quindi procederà ad una nuova vendita ad un prezzo base da ribassarsi nella misura di un quarto, ripetendo quanto previsto al precedente punto F) nonché la pubblicità dell'avviso di vendita come sopra descritta, nonché a fissare un nuovo termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il secondo ed eventualmente il terzo tentativo di vendita dovranno essere fissati entro il termine massimo di 1 anno dallo svolgimento della prima vendita, con intervallo di 4 mesi tra una vendita e l'altra (salvo slittamento del termine per consentire gli adempimenti relativi alle pubblicità).

Z) In ogni caso di vendita con esito negativo, il Professionista delegato, qualora ritenga che non vi siano prospettive di prosecuzione fruttuosa in ragione delle caratteristiche del bene immobile, del prezzo base raggiunto (euro 10.000.00 o inferiore), delle condizioni di manutenzione e vetustà, oltre a depositare telematicamente il verbale di vendita deserta, rimetterà al Giudice la valutazione circa la prosecuzione delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.. Il Professionista provvederà al deposito telematico di istanza ex art. 591 ter c.p.c., con trasmissione degli atti compiuti, se non già depositati, nel caso in cui il prezzo non risulti versato nel termine massimo di 120 giorni.

Qualora, nel corso delle operazioni di vendita, insorgano difficoltà, il Professionista Delegato, con istanza ex art. 591 ter c.p.c. da depositarsi telematicamente, potrà rivolgersi al Giudice, il quale provvederà con decreto.

Le parti e gli interessati potranno proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del Professionista Delegato con ricorso al Giudice, il quale provvederà con ordinanza; al Professionista è fatto divieto di sospendere le operazioni di vendita, salvo che il Giudice disponga la sospensione medesima.

Il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 sexies del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito dalla L. 17 dicembre 2012 n. 221, **entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deve depositare con modalità telematica un rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte. A decorrere dal deposito del

rapporto riepilogativo iniziale, il Professionista Delegato deve **depositare, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte. I rapporti riepilogativi periodici devono essere depositati con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia.

Ad ogni relazione informativa dovrà essere allegato l'estratto del conto corrente intestato alla Procedura in relazione alla situazione aggiornata alla scadenza del termine per il deposito.

Il Professionista Delegato deve inoltre depositare telematicamente come evento autonomo il contratto di apertura di conto corrente intestato alla Procedura.

Z1) una volta avvenuto il pagamento da parte dell'aggiudicatario, il notaio delegato provvederà alla redazione della bozza del piano riparto, depositandola in visione al Giudice;

DISPONE

che la parte attrice provveda a notificare, entro il termine di 30 giorni, il presente provvedimento ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, giusto il disposto dell'art. 569 ultimo comma c.p.c..

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento alle parti, al Custode Giudiziario ed al Professionista delegato alle operazioni di vendita.

Lecco, 17.12.2025.

Il Giudice
Dott. Dario Colasanti