



TRIBUNALE ORDINARIO di LIVORNO

SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 2084/2024

tra

██████████ con l'avv. Francesca Mazzara

ATTORE/I

e

██████████ con l'avv. Francesca Cesaroni

CONVENUTO/I

Udienza del giorno 5 marzo 2026 alle ore 10,27 dinanzi al Giudice dott. Massimiliano Magliacani, sostituita dal deposito di note scritte a seguito di ordinanza assunta alla precedente udienza del 30 ottobre 2025;

il Giudice,

letti gli atti e le note in sostituzione di udienza,

OSSERVA

Con ordinanza assunta all'udienza del 19 giugno 2025, sul presupposto che entrambe le parti chiedevano la divisione dell'immobile, veniva ordinata la divisione dell'immobile ai sensi dell'art. 785 cpc.

La consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 31 ottobre 2025 attesta che l'immobile non può essere diviso materialmente e deve, quindi, essere venduto ai sensi dell'art. 788 cpc.

Il valore di mercato attribuito all'immobile in sede di CTU è di euro 64.720,90.

La convenuta ██████████, pur avendo manifestato l'interesse all'assegnazione dell'immobile a pagina 4 della comparsa di costituzione ("Ciò posto è interesse della convenuta ottenere l'assegnazione della quota dell'attore qualora il valore della stessa sia rapportato alle effettive condizioni dell'immobile e la Sig.ra ██████████ abbia i mezzi sufficienti per saldare il dovuto"), non ha avanzato alcuna istanza di assegnazione con la nota in sostituzione di udienza

depositata in data 25 febbraio 2026, ma anzi ha testualmente chiesto di rinviare il processo ai sensi dell'art. 189 cpc.

Il fatto che la convenuta [REDACTED], venuta a conoscenza del valore di mercato dell'immobile, non abbia avanzato l'istanza di assegnazione, offrendo il pagamento del conguaglio depone nel senso che la stessa non abbia le risorse finanziarie all'uopo necessarie.

L'istanza di rimessione in decisione del processo non è comprensibile in quanto, come detto, non vi è controversia sulla necessità di procedere alla divisione, che entrambe le parti hanno chiesto e che il Giudice ha già disposto con ordinanza assunta all'udienza del 19 giugno 2025.

Dalla lettura della pagina 8 della relazione di CTU depositata in data 31 ottobre 2025 emerge che sul bene immobile sono iscritte le seguenti ipoteche:

1. Nota Reg. Part. 787 del 22/04/2004 Ipoteca legale del 07/04/2004 a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC.PROV. ROMA, contro ~~BORGHI Ferdinando~~, per la proprietà di 1/3 dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9; Annotazione n. 120 del 25/01/2018 per restrizione di beni;

2. Nota Reg. Part. 1038 del 12/05/2006 Ipoteca legale del 19/04/2006 a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC.PROV. ROMA, contro [REDACTED], per la proprietà di 1/3 dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9; Annotazione n. 121 del 25/01/2018 per restrizione di beni;

3. Nota Reg. Part. 483 del 06/04/2009 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20/12/2007 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SP, contro ~~BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SP~~, per la proprietà di 1/2 dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9; Annotazione n. 122 del 25/01/2018 per restrizione di beni.

Poiché l'immobile risulta acquistato da ~~DENNIS ROBERTO~~ a seguito di acquisto dell'ambito di un processo esecutivo immobiliare, con decreto di trasferimento del 17 novembre 2017, le tre ipoteche sono inefficaci ai sensi dell'art. 586 cpc a seguito di ordine di cancellazione dato dal predetto decreto di trasferimento.

P.Q.M.

Visto l'art. 788 cpc,

ordina la vendita dell'appartamento per abitazione popolare posto al II piano della palazzina ubicata in Piombino Corso Itali n.114, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al foglio 79, particella 185 sub 9 al prezzo di euro 64.720,90;

Visti gli artt. 788 IV comma e 790 cpc,

delega le operazioni di vendita al Notaio GIANLUIGI DE PAOLA (Distretto Notarile di Livorno) iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. tenuto dal Tribunale di Livorno;

FISSA le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista.

1. DESCRIZIONE LOTTO

1.1 DISPONE la vendita del bene sopra indicato al prezzo sopra indicato con i necessari ribassi in caso di mancata vendita nei singoli incanti come disposto nei paragrafi successivi;

2. SPESE

2.1 DETERMINA:

a) in € 1.500,00 il fondo spese da versare dalle parti in solido tra loro nel procedimento di divisione sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze della procedura, nonché per le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita sui siti internet e sui quotidiani, entro trenta giorni dalla comunicazione eseguita dal professionista a mezzo PEC con la richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale).

b) in € 500,00 per ogni lotto posto in vendita il contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche da parte del creditore attore nel procedimento di divisione (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente vincolato alla procedura, entro trenta giorni dalla comunicazione eseguita dal professionista a mezzo PEC al creditore precedente con la richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale).

2.2 DISPONE che in caso di mancato versamento nel termine stabilito, senza giustificato motivo, il professionista Delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al Giudice per gli opportuni provvedimenti.

3. CONTO CORRENTE

3.1. AUTORIZZA il professionista delegato ad aprire un conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva, con delega allo stesso per il compimento delle operazioni, con facoltà dello stesso professionista delegato di operare sul conto anche con servizio di home banking, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale (le convenzioni sono disponibili sul sito internet del Tribunale).

a) il conto corrente sia con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme;

b) 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.

4. TERMINI

4.1. DISPONE che:

- a) il professionista delegato provveda alla fissazione del primo esperimento di vendita nel termine di 150 giorni dalla data della presente ordinanza;
- b) in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- c) in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di 18 mesi dalla data della presente ordinanza, con una relazione scritta che illustri in maniera analitica lo svolgimento della vendita ed il suo esito nonché il numero e la misura dei ribassi effettuati.

5. CONTROLLI E ADEMPIMENTI

5.2. DISPONE

- a) che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti (esecutato/condividente/condividente non esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.);
- b) che presenti, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, presenterà un rapporto riepilogativo iniziale della attività svolta, in conformità al modello informatico ministeriale;
- c) che a decorrere dal deposito di detto rapporto iniziale, ogni sei mesi, il delegato depositi un rapporto riepilogativo dell'attività espletata, in conformità al modello informatico ministeriale, da cui risulti: lo stato della procedura, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, ed ogni altro elemento che consenta al Giudice di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato;
- d) che il Professionista delegato, inoltre, sia tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice, nonché a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario,
- e) che nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato, possa rivolgersi al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c.;

- f) che inoltre, segnali immediatamente al Giudice eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti, quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo;
- g) che fornisca tutte le informazioni di cui l'offerente necessita, senza limitarsi a consegnargli copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita. 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. 179-ter. Pertanto, è indispensabile che le comunicazioni tra professionista delegato e potenziale offerente avvengano via mail o chat;
- h) 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.

6. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

6.1 DISPONE che:

- a) la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista 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;
- b) tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio (comunque situato nel circondario del Tribunale).

7. ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

7.1 DISPONE:

- a) che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto;
- b) che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, quando il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, non diventi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., il professionista delegato rimetta

immediatamente gli atti al G.E., allegando una relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

8. DISCIPLINA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

DISPONE che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita secondo lo schema reperibile sul sito del tribunale, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

8.1. Avviso di vendita

DISPONE:

- a) che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l' "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- b) che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:
 - il TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA, LA DATA DELLA VENDITA NEL GIORNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DEL TERMINE SOPRA INDICATO (con specificazione anche dell'ora) e precisi che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

- il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo;
- che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, che si procederà a gara sull'offerta più alta;
- che 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;

8.2. Cauzione

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

8.3. Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- a) che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;
- b) che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:
 - I. nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
 - i. se l'offerta sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
 - ii. se l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

• in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

II. nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

i. il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

ii. all'esito dello svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

• il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

iii. il professionista procederà infine come segue:

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

8.4. Saldo prezzo

8.4.1 DISPONE:

a) che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta (anche in caso di aggiudicazione avvenuta dopo la gara tra gli offerenti), oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale);

b) che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data di accredito del bonifico); oppure: ii) oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

c) ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta (anche in caso di aggiudicazione avvenuta dopo la gara tra gli offerenti) oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. 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;

d) che, in caso di richiesta ex art. 41 D.Lgs. 1/9/93 n. 385 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo Giudice la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente vincolato alla procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi (del Professionista delegato, del Custode giudiziario e del saldo del Perito stimatore), delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché dei costi per le cancellazioni delle formalità poste a carico della procedura e delle spese di liberazione; e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il GE emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

e) che, unitamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario renda la dichiarazione scritta, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, quale condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento, a pena di revoca dell'aggiudicazione, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale;

f) che, avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 8 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione dello stesso giudice;

g) che l'aggiudicatario avrà la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode con apposita istanza scritta contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

h) in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; iii) il professionista segnali qualora la successiva vendita avvenga ad un prezzo inferiore, al fine di pronunciare decreto di condanna dell'aggiudicatario dichiarato decaduto al risarcimento del danno quantificato dall'art. 177 disp. att. c.p.c. nella differenza tra il prezzo offerto dall'aggiudicatario dichiarato decaduto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita;

8.5. Saldo spese

8.5.1 DISPONE:

a) che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi le somme per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese (quali, spese di trasferimento, ivi comprese spese di trascrizione e voltura, imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, così come metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 277) verrà stabilito entro 20 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;

b) che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

8.6. Regime della vendita

PRECISA:

a) che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

c) che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.;

d) che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

8.7 Rinvio

DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

9. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

9.1 Disposizioni generali

DISPONE:

che il GESTORE DELLA VENDITA TELE-MATICA sia la società di seguito indicata: Asta legale.net S.p.A.;

che il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.spazioaste.it;

che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

9.2 Offerta

DISPONE:

a) che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (precisando che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta

telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”);

b) che l’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

c) che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c. (utilizzando il modello messo a disposizione sul sito del Tribunale), autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all’offerta;

d) che se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

e) che se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

f) che se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

g) che se l’offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L’offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

h) che l’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l’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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;

i) che l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

j) che l'offerta dovrà altresì contenere

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione – termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

k) che all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto cauzioni intestato al Tribunale e indicato nell'avviso di vendita, dell'importo della cauzione; b) 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); c) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 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: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non

più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; f) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta con firma digitale (la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata); g) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, anche copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano; h) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

l) che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015);

m) che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

n) che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015,

l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Professionista delegato;

o) che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

p) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

q) che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'Offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

9.3 Cauzione

9.3.1 DISPONE:

a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato tramite bonifico bancario irrevocabile esclusivamente 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.

b) che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato soltanto mediante prelievo da conto corrente e preferibilmente attraverso il circuito SEPA, anche se il conto di partenza sia straniero, al fine di agevolare e rendere più spedita la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari.

c) che 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 in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. 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 cauzioni, intestato al Tribunale e indicato nell'avviso di vendita, entro giorno e ora fissati per l'esame delle offerte.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale e indicato nell'avviso di vendita, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

d) che l'offerente indichi 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).

e) che 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;

f) che le coordinate IBAN del cd. "conto corrente cauzioni" per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

g) che in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni, intestato al Tribunale, e indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà considerata inammissibile;

h) che, all'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario - previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica - dal gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

i) che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del 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.;

9.4 Esame delle offerte

DISPONE:

a) che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato;

b) che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

c) che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato (indicato nell'avviso di vendita), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata

alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

d) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

e) che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, 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;

- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

f) che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

9.5 Gara tra gli offerenti

DISPONE:

a) che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI formulati esclusivamente in via telematica entro un arco di tempo predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti;

b) che in particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) l'aumento minimo del rilancio sia in misura 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.; iv) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

c) che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà 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;

d) che la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti;

e) che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

f) che, una volta terminata la gara fra gli offerenti, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

g) che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

h) che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

9.6 Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE

a) che il professionista delegato al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti, proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia), stilando apposito verbale;

b) che il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

c) che, entro due giorni dall'aggiudicazione, il delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria: i) del verbale di aggiudicazione; ii) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite

portale www.spazioaste.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa;

iii) degli adempimenti pubblicitari svolti;

d) che entro due giorni dall'accredito del saldo prezzo, il professionista delegato provveda al deposito i) dell'attestazione dell'avvenuto versamento, entro il termine, del saldo-prezzo (comprendente delle spese di trasferimento); ii) della dichiarazione eventualmente resa dall'aggiudicatario ex art. 560 c.p.c.; iii) della dichiarazione scritta, resa dall'aggiudicatario, di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 231/2007), entro il termine del versamento del saldo prezzo;

e) che nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato sospenda le 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, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

10. ULTERIORI AVVISI

AVVERTE:

A. Si informano gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario-delegato alla vendita e al gestore della vendita.

11. PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE che:

- l'avviso di vendita sia reso pubblico in conformità alle direttive pubblicate sul sito del Tribunale;
- l'avviso di vendita senza incanto dovrà essere conforme al modello pubblicato sul sito del Tribunale e inviato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e ad Asta legale.net S.p.A. per gli adempimenti relativi alla pubblicazione.

12. ADEMPIMENTO SUCCESSIVI ALLA VENDITA

13.1 DELEGA il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e per l'effetto:

13.2 DISPONE che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- a) comunichi all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

b) acquisisca documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;

c) aggiorni le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

d) aggiorni le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;

e) provveda altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;

f) informi, preferibilmente mediante pec, il Perito stimatore dell'avvenuta vendita del bene e del prezzo di aggiudicazione, nonché della data di fissazione dell'udienza di distribuzione ex art. 596 c.p.c., al fine di consentire all'Esperto il deposito dell'istanza di liquidazione delle spettanze a saldo;

g) richieda al giudice dell'esecuzione, mediante istanza redatta conformemente al facsimile pubblicato sul sito del tribunale, di autorizzare la cancelleria a prelevare la cauzione versata dal conto cauzioni per trasferirla sul conto corrente intestato alla procedura, indicando in detta istanza l'IBAN del conto della procedura così che l'ufficio possa provvedere a versarla su tale conto addebitandola al c.d. conto corrente cauzioni, previa autorizzazione del Giudice, al netto della somma di 2,20 €, quale onere di commissione in favore di Banca Sella.

h) entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, rediga la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente: i) se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario; ii) alle dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e alle dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000; iii) alla 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;

13.3 DELEGA altresì il medesimo professionista alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto; 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 integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

In caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del reverse charge di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

13. FORMAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE.

DELEGA il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso formi il progetto divisionale, secondo le seguenti indicazioni:

- a) trasmetterà la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della massa, onde consentire al Giudice di procedere alla liquidazione; in tale caso il delegato solleciterà il custode (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il Giudice possa procedere alla contemporanea liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della procedura; in tale caso il delegato solleciterà anche il Perito stimatore (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il Giudice dell'esecuzione possa procedere alla contemporanea liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della massa;
- b) richiederà ai creditori, pignorante e intervenuti, tramite comunicazione PEC di far pervenire al proprio indirizzo, entro 30 giorni dalla ricezione, le precisazioni dei rispettivi crediti in uno alle note spese; il delegato richiederà la distinta analitica delle spese vive sostenute, elencate in ordine cronologico e corredate della documentazione giustificativa (compiegata nel medesimo ordine), precisando che la mancata evasione della comunicazione sarà intesa quale rinuncia alla liquidazione delle spese. 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;
- c) entro i successivi 30 giorni predisporrà e trasmetterà in PCT un progetto divisionale nel quale dovrà inserire: a) gli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai propri ausiliari (perito, custode e delegato) come spese a carico della massa; b) le spese vive di rango privilegiato

ex artt. 2770 e 2777 c.c. indicate nelle notule ma solo ove supportate dalla documentazione giustificativa prodotta dal creditore e per l'importo corrispondente; per le anticipazioni effettuate dal creditore a titolo di compensi agli ausiliari del giudice, il delegato dovrà altresì verificare che sussista corrispondenza tra la fattura pagata e i decreti di liquidazione emessi dal Giudice;

d) unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente con l'indicazione della somma in giacenza da distribuire;

e) il Professionista delegato dovrà inviare il progetto divisionale, tramite PEC e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r., alle parti tutte (costituite e contumaci);

f) depositato il progetto di distribuzione con le relative perfezionate notifiche, formulerà istanza al giudice affinché fissi davanti a sé l'udienza per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 789 c.p.c.; e invierà il decreto di fissazione dell'udienza alle parti contumaci tramite PEC e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r.;

g) dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli condividenti mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei condividenti stessi delle relative quietanze, ma non potrà attribuire al creditore la porzione spettante al debitore convenuto, in ordine alla cui vendita od assegnazione dovrà statuire il giudice dell'esecuzione, nell'ambito e con le forme della procedura espropriativa;

h) entro dieci giorni il delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rendiconto semestrale, in conformità al modello informatico ministeriale, al quale allegherà: l'originale delle quietanze; la copia degli assegni circolari o le ricevute dei bonifici; l'estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati; l'attestazione di chiusura del conto o del libretto.

i) entro dieci giorni il delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rendiconto semestrale, in conformità al modello informatico ministeriale, al quale allegherà: l'originale delle quietanze; la copia degli assegni circolari o le ricevute dei bonifici; l'estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati; l'attestazione di chiusura del conto o del libretto

F I S S A

la prossima udienza per il giorno 23 settembre 2026 ore 8,00 al fine di verificare lo svolgersi delle operazioni delegate e/o per l'approvazione del progetto divisionale da valersi quale udienza ex art. 789 c.p.c. e sostituisce l'udienza con il deposito di note scritte fino a 5 giorni liberi prima dell'udienza.

Il Giudice dott. Massimiliano Magliacani