

**TRIBUNALE DI TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella procedura N. 94/2012 R.G. Esecuzioni Immobiliari

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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. GABRIELE MARTELLUCCI**

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita **nei lotti** come formati dall'Esperto;

#### DETERMINA

ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il valore del compendio pignorato 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.

#### FISSA TERMINE

di giorni 120 dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

#### DISPONE

• che in caso di mancata vendita entro diciotto mesi da oggi il fascicolo venga rimesso a questo Giudice;

• che il professionista effettui 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 precedente 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.;

#### PUBBLICITÀ

#### DISPONE

visto l'art. 490 comma 2 c.p.c.,

che 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](http://www.tribunale.livorno.it) e sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), regolarmente iscritto nell'apposito elenco Ministeriale.

\*visto l'art. 490 comma 3 c.p.c.,

**letta l'istanza del creditore precedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo,**

che 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 precedente; 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](http://www.astegiudiziarie.it)).

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](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://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 dal 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".

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

DISPONE

che 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 abbiano svolgimento presso lo studio del professionista delegato.

### CONDIZIONI DI VENDITA

DISPONE

che il professionista delegato disponga la vendita alle seguenti condizioni:

- precisi che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- precisi che ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

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

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

- 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.) entro le ore stabilite ed a partire dalla data stabilita dal professionista delegato sino al giorno precedente la data della vendita.
- 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;
- l'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:
  - 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;

- il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nella presente ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- 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;

d. 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;

e. 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 trattenuta 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.

f. che 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. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

g. Le buste saranno a aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide**, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta**; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Di contro, **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.

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

i. qualora l'offerta sia **pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, **tenuto conto che non vi sono**

elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio, previa fissazione di un prezzo inferiore al 25% a quello precedente per le prime tre vendite o previa fissazione di un prezzo inferiore al 15% a quello precedente per le ulteriori vendite, ad assegnare sia un termine di giorni quindici per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie in caso di incapienza del saldo giacente sul libretto intestato alla procedura; sia un termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, 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 ritenga 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..

Precisi inoltre il professionista delegato che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 penenza, 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.
- 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.
- in caso di **richiesta ex art. 41 T.U.L.B.** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti 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 Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;
- 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;

- 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 dopo l'avvenuta 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.

-In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.

- Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione della cauzione e di ogni altra somma depositata da coloro che non si saranno 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.

### OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA

- Predisposizione del **decreto di trasferimento** 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. Una volta versato il saldo prezzo e pagate le spese di trasferimento, informare tempestivamente il Giudice dell'Esecuzione depositando l'avviso di vendita, la prova della pubblicità, e la copia del conto corrente con registrazione delle operazioni e del verbale delle operazioni compiute, oppure, se del caso, a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo o anche solo delle spese di trasferimento. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica aggiornato dell'immobile.

- **Esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento** ( ad es: quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) **nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie** conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586, nonché ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento;

- Nel caso previsto dall'art. 9 del D. L.vo 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), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite;

- Consentire, nel corso della procedura svolta davanti a Lui, l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti.

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..

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.

Ad incarico espletato, e prima della formazione del progetto di distribuzione, il Professionista delegato, dovrà rimettere al Giudice dell'esecuzione, nota spese, con specificazione della attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e l'aggiudicatario.

#### DISPONE

che il delegato depositi 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.**

#### INVITA

Il Professionista delegato a segnalare immediatamente al Giudice dell'esecuzione 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.

### PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

#### DELEGA

per la **formazione di bozza del progetto di distribuzione** il medesimo Professionista e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro **giorni 30** dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento e quindi rimetterà le stesse al G.E. unitamente alla richiesta di liquidazione delle proprie competenze e al riepilogo dei crediti con specifica degli eventuali diritti di prelazione.
- Il professionista delegato inviterà tutti i creditori a sottoscrivere – nelle loro note di precisazione del credito – una dichiarazione nella quale dovranno indicare se sono soggetti passivi Iva e in caso di risposta positiva, se l'Iva per loro sia detraibile 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.
- In seguito alla liquidazione da parte del G.E. provvederà a predisporre il piano di riparto (o direttamente al riparto, in caso di unico creditore).
- Consegnerà altresì modulo per consentire ai creditori di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.
- Inviterà inoltre i **creditori ipotecari** a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì 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., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice;
- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, 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;
- **Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione; fisserà appuntamento avanti a sé per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 596 c.p.c. (anche agli effetti delle disposizioni seguenti);**
- **Una volta redatto, egli provvederà a depositarlo telematicamente presso la cancelleria ed ad inviarlo, tramite pec e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r., almeno 15 giorni prima dell'udienza, 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 incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.
- **Provvederà inoltre ad evidenziare se vi sono creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato specificando distintamente le spese esposte da questi ultimi e specificando altresì se si sono alternati più difensori per la medesima parte distinguendo per ciascuno di essi le rispettive competenze professionali, tenendo presente che il compenso spettante al difensore non può superare i valori medi di cui al D.M. 140/2014 e tale compenso deve essere ridotto alla metà.**
- Qualora avanti a quest'ultimo 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.
- Nel caso necessiti di istruzioni, il delegato le richiederà nelle forme di cui all'art. 591 ter c.p.c.;
- **Svolta l'udienza per la discussione del progetto formato 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 libretto della procedura; in caso di riparto definitivo approvato, il professionista delegato potrà autorizzare il ritiro dei fascicoli; 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.**

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.

Livorno, 25 agosto 2015.

**Il Giudice dell'Esecuzione**  
*Dott. Gianmarco Marinai*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

