



TRIBUNALE DI MONZA
VERBALE DI UDIENZA DEL 03/10/2024

Oggi 03/10/2024 alle ore 9:30 innanzi al Giudice Francesco Ambrosio sono comparsi:

per il

[REDACTED]

per il creditore ipotecario

[REDACTED]

il Custode Giudiziario e già Delegato alla vendita dr. Marco Ballarin, nonché il CTU geom. Maurizio Cerana.

Il dr. Marco Ballarin chiede che venga rinnovato l'incarico di delega affidato secondo la stima aggiornata depositata dal CTU geom. Maurizio Cerana il 30/09/2024, con modalità sincrona.

In ordine alla determinazione del nuovo prezzo base le parti non hanno osservazioni.

Il Giudice,

vista la sentenza di declaratoria di scioglimento della comunione, per l'effetto dispone conformemente alla stessa la vendita dei beni sotto indicati, con RINNOVO della delega delle operazioni ex art.591 *bis* cpc; conseguentemente

- esaminata la documentazione in atti;
- tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 cod. proc. civ., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
- ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona telematica (art. 21, DM 26.2.2015, n. 32) secondo le condizioni di vendita attualmente vigenti presso il Tribunale di Monza da ritenersi parte integrante della presente ordinanza, depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Monza;



- ritenuto che nel caso di specie non siano emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis cod. proc. civ., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;
visti gli artt. 788, 569 e 591 bis cod. proc. civ.;

RINNOVA LA DELEGA

per nove mesi per il compimento delle operazioni di vendita al professionista dr. MARCO BALLARIN con studio in Besana in Brianza (MB) – Via Giovanni Corti N. 3, C.F.BLLMRC65P14H501M, tel 0362.1721717, fax 0362.1851372, Email: esecuzioni@studio-ballarin.it, P.E.C.: marco.ballarin@peccommercialisti.pro che vi provvederà, quale referente della procedura, presso il Tribunale di Monza con gara tra gli offerenti in modalità *sincrona telematica*, art.21 d.m. n. 32/2015)]

CONFERMA LA NOMINA

Quale gestore della vendita telematica di ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA;

NOMINA

il NOTAIO dr. CARLO CONTI con Studio in Monza - Via Giovanni dei Tintori n. 7 (CF. CNTCRL64A20E617J) quale Ausiliario per l'attività inerente il trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato e alla predisposizione del relativo decreto invitando il Custode Giudiziario a informare lo stesso dell'intervenuta nomina all'esito dell'asta giudiziaria ove il bene immobile sarà aggiudicato.

MANDA

la cancelleria per la comunicazione di copia del presente provvedimento al delegato non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

AUTORIZZA

il delegato all'accesso al fascicolo telematico della procedura;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati innanzi al Delegato;

INDICA

il prezzo base e il prezzo dell'offerta minima comunque valida per la partecipazione alla gara degli offerenti e/o per l'eventuale aggiudicazione di ciascuno dei lotti di seguito indicati (salvo quanto disposto dall'art. 572 cod. proc. civ.):

1.1. Immobile A

QUOTA (1/1) dell'unità immobiliare di due piani in Comune di Besana Brianza, via San Protaso, 5 composto da due locali al piano terreno, alti 3,00 m. e due corrispondenti al primo piano del fabbricato, alti pure 3,00 m. allo stato rustico. Superficie complessiva lorda di mq 448,77; in essa compresa quella dello sporto di balcone continuo che disimpegna e rende accessibile solo dall'esterno i vani del primo piano. Nel NCEU censito nel Foglio 28, mappale 153 sub 702, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 377, Superficie catastale mq 450, P. T-1, Rendita Catastale: Euro 700,93. Il tutto come risulta dalla Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Milano col n° MI086015 in data 03/11/2010. L'accesso e lo scarico dalla e nella via San Protaso si hanno attraverso il cortile comune ai mappali 154 e 155 del Foglio 28. Coerenze di contorno da nord in senso orario: mappali 117 e 152; cortile comune mappale 154 ancora cortile comune e andito comune; mappali 155 e 153; mappale 151. Tutti del Foglio 28.

1.2. Immobile D

QUOTA (1/1) del complesso immobiliare in Comune di Besana Brianza, via Don Pietro Ponti, n 29 nel N.C.E.U. censito nel Foglio 28 mappali 159 subalterno 501, 160 subalterno 3, 161 subalterno 701 e 162 subalterno 701 graffiati, Cat. D1 – opifici, Piani T-1-2-S1, Rendita Catastale € 2.830,18 pari a £ 5.480.000. Scheda di Variazione presentata all'U.T.E. di Milano il 18/10/1996 col n. 221468.1/96 in atti dal 18/10/1996 per Fusione e Diversa Distribuzione degli Spazi Interni. Coerenze da nord in senso orario: mappale 155, via San Protaso, piazza Eugenio Caccia, via Pietro Ponti mappale 157, mappale 158 e infine ancora mappale 155.

1.3. Immobile C

QUOTA (1/3) del fabbricato industriale in Comune di Besana Brianza ai piani interrato, terra, primo e secondo da distinguersi nel N.C.E.U. di detto Comune in forza della denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 21/12/1996 al n. 243056/96 di protocollo, come segue: Foglio 28, mappale 153 sub. 1 via Pietro Ponti, 29 Piani T-1-

2-S1, Cat. D/1 – opifici , Rendita Catastale € 6.366,00 graffato coi mappali 155 sub 701, 158 sub 701, 160 sub 701 e 373.

QUOTA (1/3) del fabbricato industriale in Comune di Besana Brianza ai piani interrato, terra, primo e secondo da distinguersi nel N.C.E.U. di detto Comune in forza della denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 21/12/1996 al n. 243056/96 di protocollo, come segue: Foglio 28, mappale 153 sub. 1 via Pietro Ponti, 29 Piani T-1-2-S1, Cat. D/1 – opifici , Rendita Catastale € 6.366,00 graffato coi mappali 155 sub 701, 158 sub 701, 160 sub 701 e 373

QUOTA (1/3) del fabbricato industriale in Comune di Besana Brianza ai piani interrato, terra, primo e secondo da distinguersi nel N.C.E.U. di detto Comune in forza della denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 21/12/1996 al n. 243056/96 di protocollo, come segue: Foglio 28, mappale 153 sub. 1 via Pietro Ponti, 29 Piani T-1-2-S1, Cat. D/1 – opifici , Rendita Catastale € 6.366,00 graffato coi mappali 155 sub 701, 158 sub 701, 160 sub 701 e 373.

QUOTA (5/18) del fabbricato industriale in Comune di Besana Brianza ai piani terra, primo e secondo da distinguersi nel N.C.E.U. di detto Comune in forza della denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 22/01/1997 al n. 350442/97 di protocollo, come segue: Foglio 28, mappale 157 sub 705 , via Pietro Ponti, 29, Piani T-1-2, Cat. D/1 - opifici, Rendita Catastale Euro 1.838,59. Coerenze di contorno in senso orario da nord in corpo unico dei beni elencati: mappali 153, 154,155, proprietà di terzi, mappali 159,161,162 ; via Pietro Ponti da cui si accede, mappali 149 e 346 di proprietà di terzi.

QUOTA (5/18) del fabbricato industriale in Comune di Besana Brianza ai piani terra, primo e secondo da distinguersi nel N.C.E.U. di detto Comune in forza della denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 22/01/1997 al n. 350442/97 di protocollo, come segue: Foglio 28, mappale 157 sub 705 , via Pietro Ponti, 29, Piani T-1-2, Cat. D/1 - opifici, Rendita Catastale Euro 1.838,59. Coerenze di contorno in senso orario da nord in corpo unico dei beni elencati: mappali 153, 154,155, proprietà di terzi, mappali 159,161,162 ; via Pietro Ponti da cui si accede, mappali 149 e 346 di proprietà di terzi.

QUOTA (8/18) del fabbricato industriale in Comune di Besana Brianza ai piani terra, primo e secondo da distinguersi nel N.C.E.U. di detto Comune in forza della denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 22/01/1997 al n. 350442/97 di protocollo, come segue: Foglio 28, mappale 157 sub 705 , via Pietro Ponti, 29, Piani T-1-2, Cat. D/1 - opifici, Rendita Catastale Euro 1.838,59. Coerenze di contorno in senso



orario da nord in corpo unico dei beni elencati: mappali 153, 154, 155, proprietà di terzi, mappali 159,161,162 ; via Pietro Ponti da cui si accede, mappali 149 e 346 di proprietà di terzi.

Eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o smaltimento beni e/o rifiuti e/o disinfezione a carico dell'acquirente.

prezzo base Euro 262.000,00, offerta minima (75% prezzo base) Euro 196.500,00 con rilancio minimo di Euro 2.000,00.

I beni immobili in vendita sono descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra menzionate.

CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

IL GIUDICE,

visti gli artt. 559 e 591 *bis* cod. proc. civ.;

DISPONE

che il professionista delegato alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incombeni:

A) Compiti e poteri in qualità di delegato alle operazioni di vendita:

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i ed ai comproprietari dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione tavolare depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili;
- 3) alla apertura di un conto corrente principale della procedura su indicazioni della Cancelleria (c.d. conto cauzione, ovvero conto dedicato alla gestione della

procedura); sul medesimo conto il creditore ipotecario Penelope SPV s.r.l. verserà, entro 10 giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte del delegato, il fondo spese nell'ammontare di € 2.500,00 in caso di mancato versamento del fondo spese, il professionista delegato relazionerà immediatamente al giudice dell'esecuzione, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; in caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € 1.000,00.

L'attore, i creditori intervenuti o il comproprietario sono tenuti altresì a versare le somme necessarie per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche pari a € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita; tale pagamento dovrà essere effettuato dal legale del creditore procedente, tramite accesso al portale P.S.T. (Portale Servizi Telematici), entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta del professionista delegato che quantificherà l'importo da pagare in base al numero dei lotti posti in vendita, ed in ogni caso entro il termine di sessanta giorni prima dell'esperimento di vendita. Entro il predetto termine il legale del creditore procedente dovrà far pervenire al delegato alla vendita la ricevuta telematica del pagamento per consentire l'espletamento della pubblicità sul P.V.P..

Si avvisa che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento di tale ulteriore fondo spese destinato esclusivamente alla pubblicità sul P.V.P., si procederà alla dichiarazione di estinzione della procedura;

- 4) al deposito, entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione della nomina a delegato della vendita, del rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, successivamente, a cadenza semestrale (decorrente dalla data del deposito del primo rapporto) al deposito di un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, ivi comprese quelle di custodia della quota a lui affidate; tali rapporti dovranno essere redatti secondo le specifiche tecniche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* d.l. 179/2012;
- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 cod. proc. civ. e le istruzioni contenute nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" di cui sopra, come da modello reperibile sul sito del Tribunale di Monza
- 6) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla



- comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 7) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, presso [...];
 - 8) a dare avviso ai creditori della data, dell'ora e del luogo della vendita, con preavviso almeno di 40 giorni, nonché a notificare ai creditori iscritti e non intervenuti l'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cod. proc. civ.;
 - 9) ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata), ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà, ex art. 560, sesto comma, c.p.c., di richiedere che l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva all'emissione del decreto di trasferimento le spese per la liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
 - 10) ad effettuare la pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis cod. proc. civ.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 cod. proc. civ.), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;
 - 11) a ritirare presso la Cancelleria le buste depositate dagli offerenti (in caso di vendita sincrona mista) e a ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 d.m. n. 32 del 2015;
 - 12) ad esaminare le offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
 - 13) ad escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale;
 - 14) ad effettuare la gara ex art. 571 cod. proc. civ. e ss. nel giorno ed ora indicato qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide,



con partecipazione, sulla base dell'offerta più alta, degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente o per mezzo di delegato o di procuratore legale ai sensi dell'art. 579 cod. proc. civ. come da indicazioni specifiche contenute nelle condizioni generali di vendita. Il professionista delegato alla vendita pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un/due minuto/i dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);

15) a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso i dati riportati nel portale delle vendite telematiche e quelli immessi nel corso delle operazioni, depositando copia del verbale nel fascicolo dell'esecuzione; il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, cod. proc. civ.;

16) a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 cod. proc. civ. e dell'art. 163 disp. att. cod. proc. civ., ove, nell'ipotesi di vendita di più lotti, 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, riferendone immediatamente a questo Giudice ; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

17) a disporre, al termine del compimento delle operazioni di vendita, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti (in via analogica) non resisi aggiudicatari dei beni venduti, nonché a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti (in via telematica) non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico sul conto corrente dal quale le cauzioni risultano inviate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto GIUDICE per approvazione);

18) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 cod. proc. civ.;

ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA



- 19) a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;
- 20) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sul "conto cauzione" (per la gestione della procedura), e delle spese nella misura forfettaria del 15% sul prezzo di aggiudicazione (la cui misura definitiva verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate) da versare sul "conto spese trasferimento" (per la gestione delle spese del decreto di trasferimento), che all'uopo aprirà, e le coordinate bancarie dei detti conti;
- inoltre, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo di cui all'art. 2 comma 7 del d.m. (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, che dovrà essere versato dall'aggiudicatario o assegnatario, contestualmente al versamento delle spese forfettarie del 15%, sul "conto spese trasferimento"; il delegato emette fattura all'aggiudicatario per l'importo corrisposto ed è autorizzato a prelevare il corrispondente importo dal "conto spese trasferimento" in acconto sul proprio compenso di cui dovrà dare atto nella istanza di liquidazione del compenso finale;
- 21) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 20);
- 22) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 cod. proc. civ.;
- 23) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 cod. proc. civ. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 cod. proc. civ. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 24) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d. lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 25) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato

tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (cfr. 586 cod. proc. civ.), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Dovrà allegare le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. in ordine ai profili di tassazione del trasferimento); 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;

26) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2, n. 5 cod. proc. civ.;

27) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

28) a procedere senza ritardo alla formale consegna del bene all'aggiudicatario, anche ove il bene sia legittimamente occupato da terzi (es. contratto di locazione opponibile; diritto d'abitazione opponibile, o altro);

29) a procedere ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ. ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

30) a determinare, in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto - e di tutte le successive - alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il prezzo base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

31) a fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni



(salvi i casi in cui il delegato ritenga opportuno segnalare situazioni e circostanze particolari, che richiedano tempi diversi) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 cod. proc. civ. e dal d.m. n. 32/2015 e a fissare al giorno successivo, presso [...] l'udienza prevista per gli incombenti per la vendita;

32) a preparare l'avviso di tutte le vendita successive alla prima, secondo le modalità sopra stabilite, e a provvedere alla pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 *bis* cod. proc. civ.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 cod. proc. civ.), autorizzando sin da ora il delegato, e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione, a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; si rimanda al punto 3) per il contributo obbligatorio relativo alla pubblicità sul PVP;

33) ad effettuare, anche per questi successivi esperimenti di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, anche di custodia (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso di 12 mesi, salve esigenze particolari che saranno sottoposte all'esame del giudice ; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

35) a segnalare e a richiedere contestuale autorizzazione all'integrazione del fondo nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del Giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; a comunicare tempestivamente al creditore procedente il provvedimento di autorizzazione del giudice;

36) a richiedere tempestivamente e comunque entro 15 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito;



37) a richiedere ai rispettivi Uffici la trascrizione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;

38) al pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto 38);

39) a richiedere al G.E. nel termine di 15 giorni dagli adempimenti di cui ai punti da 36) a 38) la liquidazione delle proprie competenze;

FORMAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE

40) alla formazione e redazione del progetto divisionale di cui all'art.789 cpc e si atterrà, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni;

41) alla formazione di una massa a favore dei creditori del condividente esecutato e ad una corrispondente a ciascuna quota dei condividenti non esecutati, deducendo dalle masse le spese relative al processo di divisione (i.e. compenso del Perito per la predisposizione della perizia estimativa se disposta in sede divisionale, le spese per la vendita ivi compreso il compenso del Delegato per le operazioni di vendita e di predisposizione del progetto divisionale, le spese legali del giudizio di divisione escluse quelle ricollegabili a controversie *sull'an* o sul *quantum dividendum*) e predisporrà il verbale dell'udienza con indicato il decreto di liquidazione del compenso del delegato e dell'eventuale Perito Estimatore;

42) -alla redazione del progetto secondo lo schema telematico del progetto di distribuzione ex art. 596 cpc ;

43) - Alla comunicazione alle parti processuali la data dell'udienza ex art. 789 c.p.c. innanzi al giudice per l'esame del progetto divisionale, facendone espressa menzione nel verbale di vendita;

44) -a seguito del deposito del progetto divisionale, a comunicare lo stesso personalmente alle parti processuali presso il domicilio eletto ovvero la propria residenza, incluse quelle contumaci senza applicazione del disposto di cui all'art.492, 2° co., cpc (i.e. comunicazioni presso la cancelleria);

45) - All'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto divisionale autorizzata dal Giudice mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura, dovendosi escludere pagamenti in contanti o con altre modalità diverse dal bonifico bancario e/o assegno circolare intestato alla parte processuale;

46) A richiedere, in prossimità dell'udienza, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita, la lista dei movimenti sino alla data dell'udienza che unitamente

agli estratti del conto corrente dovranno essere depositati a PCT quale allegati al progetto;

47) Con il deposito del progetto il delegato a trasmettere altresì i documenti allegati (i.e. verbale di udienza, istanze di liquidazione degli ausiliari, lista dei movimenti ed estratti del conto corrente, ect..) tra i quali anche la copia del decreto di trasferimento col numero di repertorio e la relativa nota di trascrizione e la relazione finale di gestione;

48) - A provvedere il giorno dell'udienza a richiedere la liquidazione del compenso degli altri professionisti nominati nonché dell'ausiliario, nei modi e nelle sedi che si sono sopra specificati;

49) -A provvedere, dopo che il Giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto divisionale, salvo contestazioni, ordinati i relativi pagamenti, al pagamento delle singole somme, depositando quindi nella cancelleria del Giudice la dichiarazione attestante la completa distribuzione (e l'assegnazione di quelle spettanti al debitore alla procedura esecutiva, nella quale si provvederà alla distribuzione ai creditori ai sensi dell'art.596 cpc dopo l'eventuale riassunzione) delle somme ricavate dalla vendita;

50) - qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta giorni dall'approvazione del progetto, a informare immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

51) a depositare il rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo semestrale e, in particolare, sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale;

52) ad effettuare presso il proprio studio tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita (fatta eccezione per il deposito delle offerte e la vendita del bene), che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. dell'esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Il delegato potrà farsi sostituire in via del tutto eccezionale da altro professionista



iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. cod. proc. civ. (fatto salvo per le mere attività materiali e contabili).



La visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal delegato, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati.

Il professionista delegato avrà cura di tutelare la privacy dei soggetti terzi che a qualsiasi titolo hanno contatto con il delegato.



Il Giudice

Francesco Ambrosio

