

N.R. 294 / 2021



TRIBUNALE DI LUCCA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ordinanza di delega delle operazioni di vendita (art. 591 bis cpc) ante  
Cartabia*

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare sciogliendo la formulata riserva; visti gli artt. 569, 571, 572, 591 bis; dato atto che ai sensi dell'art.559 cpc è stato già nominato custode dei beni pignorati l'IVG di Lucca.

ORDINA

la vendita senza incanto dei beni di cui alla relazione dell'esperto Luca Franceschini in atti, con la modalità di cui all'art. 571 c.p.c.; non si procederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. non essendo probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene; Quanto allo stato di occupazione, esaminata la relazione del Custode depositata agli atti della procedura

DISPONE

Poiché l'immobile è utilizzato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, il custode provvederà a liberare l'immobile immediatamente. Il Custode dovrà pertanto richiedere al G.e. l'emissione dell'ordine di liberazione, depositando bozza dell'ordine nel pct e utilizzando il modello reperibile in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) - UFFICI E CANCELLERIE - AREA CIVILE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)....".

DELEGA

per la vendita e le altre operazioni di cui all'art 591 bis, il notaio Fabio Monaco, che fisserà senza indugio, e comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo esperimento.

La vendita verrà eseguita con modalità telematica *sincrona mista*, regolata dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n.32, utilizzando il gestore NOTARTEL.

Il custode invierà al delegato relazione periodica semestrale sull'attività svolta; comunicherà inoltre al medesimo, senza formalità, ogni altra circostanza riscontrata nel corso della custodia rilevante ai fini della vendita.

Il delegato a sua volta comunicherà prontamente al custode, senza formalità, l'avvenuta pubblicazione del primo avviso, dei successivi avvisi, nonché l'esito di ogni tentativo di vendita e avviserà il Custode dell'emissione del decreto di trasferimento per consentire l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio. A tale fine, il delegato dovrà acquisire, già in sede di aggiudicazione, la volontà dell'aggiudicatario di avvalersi della procedura per liberare l'immobile e dovrà comunicarla immediatamente al Custode.

Concede termine al professionista delegato di anni 2 per lo svolgimento delle operazioni delegate; qualora insorgano difficoltà il professionista delegato potrà rivolgersi al Giudice dell'Esecuzione, ex art. 591 ter c.p.c.

Evidenzia che il termine assegnato al professionista delegato tiene conto dell'eventualità che si debba esperire sino a cinque tentativi di vendita nel periodo delegato.

Si dispone, inoltre:

- a) qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, il Delegato rimetterà gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art. 164bis disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:
1. durata della delega;
  2. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
  3. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
  4. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
  5. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
  6. numero di vendite esperite;
  7. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
  8. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
  9. stato di occupazione del bene;
- b) Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratorio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso

al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;

- c) ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimetterà gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni.

\*\*\* \*\*

Resta ovviamente inteso che non appena si proceda (al primo o ai successivi tentativi) alla vendita o all'assegnazione del bene, il professionista provvederà immediatamente ad attivarsi per eseguire le ulteriori operazioni delegate relative alla fase successiva all'aggiudicazione (o all'assegnazione al creditore).

FISSA

in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento.

#### PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Stabilisce, ex art 490 c.p.c., quali forme di pubblicità da compiersi per ogni singolo esperimento di vendita:

1) a cura del professionista delegato la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma I, e 631 - bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2) a cura di Astalegale.net S.p.A. la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e sul *Newspaper Aste* versione digitale, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

3) a cura dell'IVG di Lucca la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sui siti www.astagiudiziaria.com e www.ivglucca.com, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

4) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sul portale www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- la pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5) a cura di A. Manzoni & C. S.p.A. - e solo laddove il creditore procedente ne faccia richiesta - la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano Il Tirreno - edizione di Lucca e Viareggio.

Il delegato potrà inoltre eseguire, senza necessità di specifica autorizzazione, la pubblicità anche su ulteriori siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 173 ter disp. att. c.p.c., e solo ove richiesto da parte del procedente, provvederà anche alla affissione di manifesti murali nel Comune di Lucca e nei comuni dove sono siti gli immobili oggetto della vendita.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- a) caricherà la documentazione sul PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare 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. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare **SEMPRE** per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., all'IVG di Lucca ed alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento delle spettanze dovute, previo eventuale preventivo di spesa.

Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo [procedure.lucca@astalegale.net](mailto:procedure.lucca@astalegale.net) oppure accedendo all'area riservata del sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),
- all'IVG di Lucca tramite posta elettronica all'indirizzo [ivgimmobili@pec.it](mailto:ivgimmobili@pec.it),
- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure inviando il modulo di richiesta servizi compilato in ogni sua parte all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it) ;

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

f) acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

La pubblicità verrà effettuata dal delegato, a spese del creditore procedente, il quale all'uopo costituirà senza indugio il fondo spese di € 1.500,00 su conto corrente acceso presso BPER BANCA - FILIALE DI LUCCA, intestato alla procedura, che, ove necessario, provvederà ad integrare adeguatamente e tempestivamente su richiesta del delegato, e sul quale il delegato opererà senza necessità di autorizzazione del G.E.

Ove il fondo spese non venga tempestivamente (non oltre 30 giorni dall'ultima richiesta di versamento) costituito o integrato il delegato trasmetterà gli atti al G.E. per l'adozione delle determinazioni conseguenti sulla prosecuzione dell'esecuzione.

Nel rimettere gli atti al G.E. il professionista delegato avrà cura di specificare e chiarire se il mancato versamento del fondo spese nel termine assegnato abbia precluso la pubblicità sul PVP nel termine di delega, con conseguente estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato, il quale effettuerà il materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando il fondo spese.

Le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi.

#### DISCIPLINA DELLE OFFERTE DI VENDITA

Le offerte d'acquisto presentate in via telematica.

1) Le offerte d'acquisto presentate in via telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, da intendersi qui richiamate *per relationem*.

Le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto, con bonifico avente

data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

Nell'avviso di vendita verrà indicato l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale depositare la cauzione per le offerte telematiche.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

#### Le offerte d'acquisto presentate in via analogica.

2) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate presso lo studio del delegato o altro luogo nella sua disponibilità entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art. 571, co.4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Le offerte analogiche dovranno essere corredate da un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario intestato alla BPER BANCA - FILIALE DI LUCCA, che il delegato verserà senza indugio su conto corrente presso lo stesso istituto di credito sul quale opererà tramite internet banking.

Il delegato nella sua qualità sottoscriverà direttamente il contratto di conto corrente intestato alla procedura, potendo avvalersi del servizio on line offerto dalla banca, quest'ultimo a lui intestato, al fine di gestire i conti delle procedure tempo per tempo assegnategli.

#### ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei

beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine, presso il proprio studio ovvero il luogo indicato dal professionista nell'avviso di vendita, nell'ora indicata nell'avviso di vendita.

**In caso di offerta unica.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.



#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero in ulteriore subordine quella presentata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

#### PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c., salva l'applicazione dell'art. 41 TUB, il delegato, quando farà luogo alla vendita, disporrà il versamento del prezzo mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, da aprirsi presso la BPER BANCA - FILIALE DI LUCCA; il termine perentorio entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento, come

già sopra evidenziato, è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto);

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato sarà inserita la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il delegato provvederà, anche ai sensi dell'art. 591 bis cpc:

1) alla determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato da questo G.E., e delle eventuali note depositate ex art. 173 bis comma IV disp. att. c.p.c. nonché dell'offerta minima di cui all'art. 571 comma II c.p.c. (in ogni caso determinerà il prezzo base in misura inferiore di almeno il 20% al valore di libero mercato), e alla determinazione della cauzione, in misura non

superiore al decimo del prezzo, e del termine entro il quale la cauzione deve essere prestata;

2) agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 quater disp. att. cpc., provvedendo a redigere l'avviso di vendita in conformità ai modelli forniti dal G.e., reperibili in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) - UFFICI E CANCELLERIE - AREA CIVILE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)..." , nome modello "avviso di vendita - modello ANTE CARTABIA";

3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., secondo quanto sopra specificato; comunicherà a questo G.E. e per conoscenza all'esperto il prezzo di vendita ai fine della definitiva liquidazione dell'esperto prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.;

4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

5) sulla istanza di assegnazione di cui all'art.590 e 591, co.3 c.p.c.;

6) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita e in mancanza di istanze d'assegnazione, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto di quello precedente (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate, nonché alla sua pubblicazione ex art.570 e 490 cpc e al compimento degli ulteriori adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; - a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

7) a fissare l'ulteriore vendita nel caso previsto dal combinato disposto degli artt.574, u.c., e 587 c.p.c.;

8) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

9) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

10) 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, a spese dell'aggiudicatario; nonché all'espletamento

delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a spese della procedura; per tali incombenze preleverà dal conto corrente della procedura le somme necessarie senza necessità di autorizzazione alcuna;

11) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione 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;

12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

13) alla formazione di un progetto di distribuzione (anche parziale, in tal caso, limitato ad un importo non superiore al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione:

a) dal creditore precedente e dai creditori intervenuti dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese di lite; il delegato segnalerà ai creditori che la nota di precisazione del credito dovrà indicare i dati bancari necessari ad effettuare il pagamento (es., beneficiario; conto di accredito; IBAN) e fisserà un termine entro il quale la nota dovrà essere depositata;

il delegato provvederà alla quantificazione delle spese di lite, dovute al creditore precedente e ai creditori intervenuti ai sensi dell'art.95 cpc, secondo tali criteri:

i) procederà alla quantificazione delle spese soltanto se il credito per cui il creditore procede o per il quale il creditore è intervenuto sia almeno in parte (anche minima)

capiente (c.d. utile partecipazione ex art.95 cpc);

ii) il compenso è calcolato sulla base dei valori risultanti dal prospetto concordato con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lucca (salvo che il creditore richieda un minor importo), oltre rimborso spese generali ed accessori di legge (IVA e CAP, se dovuti); la tabella dei compensi è reperibile in formato .pdf sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: "IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) - UFFICIE CANCELLERIE - AREA CIVILE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine).....DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menu a tendina)...";

iii) il rimborso delle spese vive sarà determinato sulla base dei giustificativi di spesa allegati dai creditori;



iv) in caso di richiesta di distrazione, fermo restando le precedenti disposizioni, il professionista delegato quantificherà le spese a favore dell'avvocato dichiaratosi distrattario ai sensi dell'art.93, co.1 cpc;

v) nel solo caso in cui il creditore procedente e/o i creditori intervenuti siano ammessi al patrocinio a spese dello Stato, la liquidazione della notula spese sarà riservata al giudice delegante;

b) del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, fermo restando che per le spese di lite applicherà i criteri sopra indicati;

- il delegato provvederà al deposito del progetto in cancelleria e alla fissazione della data per la comparizione dinanzi a sé, presso il suo studio o altro luogo da lui designato, dei creditori e del debitore; la comunicazione al debitore e ai creditori dell'avvenuto deposito del progetto di distribuzione e del giorno fissato per l'approvazione sarà effettuata a cura della cancelleria; a tal fine il delegato provvederà a depositare in SIECIC un'istanza, con allegato il progetto di distribuzione, con la quale darà atto del contestuale deposito del progetto e fisserà l'udienza di approvazione; la comunicazione di tale istanza verrà fatta 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione con termine alle parti sino a quindici giorni prima per eventuali osservazioni;

- il delegato provvederà altresì all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; in caso di approvazione il delegato provvederà ad emettere gli ordini di pagamento nei sette giorni successivi all'approvazione e depositerà, senza ritardo, nel fascicolo telematico della procedura il verbale di approvazione e le conferme dei pagamenti eseguiti.

In caso di riparto definitivo depositerà nel fascicolo telematico, nei 10 giorni successivi al deposito del verbale di approvazione e delle conferme dei pagamenti, rapporto riepilogativo finale con istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura, provvedendo a riconsegnare alla Cancelleria il fascicolo cartaceo, laddove esistente e in suo possesso;

nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione;

14) ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione avverrà a mani del depositante, o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

15) in caso di credito assistito dal privilegio fondiario ex art. 41 TUB, il delegato, previa verifica della natura fondiaria del credito, provvederà al versamento al creditore fondiario del saldo prezzo, che dovrà comunque essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura; ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 100.000,00 il versamento diretto del saldo prezzo sarà limitato al 60% dell'importo, per importi superiori resterà limitato all'80%; resta inteso che laddove il delegato ritenga, per le specifiche caratteristiche della procedura, che le percentuali sopra dette non garantiscano la copertura delle spese prededucibili, debba chiedere autorizzazione al G.e. a versare al creditore fondiario percentuali anche minori del saldo prezzo, in via cautelativa; non si farà luogo al versamento diretto ove il prezzo di vendita sia inferiore ad €. 20.000,00;

16) al pagamento del compenso liquidato da questo G.E. in favore del custode e di eventuali terzi della cui opera questi si sia avvalso, non appena emesso il decreto di trasferimento, utilizzando all'uopo il saldo prezzo;

17) al pagamento delle singole quote ai creditori immediatamente dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura a pagamenti completati;

18) ad avvisare l'aggiudicatario dell'obbligo di pagare la quota di compenso del delegato prevista dall'art 2 comma 7 del D.M. 227/2015;

19) in presenza di concessioni amministrative, a invitare gli interessati a consultare i relativi capitolati;

20) a depositare i rapporti riepilogativi semestrali nonché il deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119; il rapporto riepilogativo finale deve essere depositato entro e non oltre 10 giorni dal deposito nel pct del verbale di approvazione del piano di riparto.

#### RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche

se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia,

l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- che alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del d.lgs.122/2005 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo;

- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

#### DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.

Ai sensi dell'art.569, u. c. cpc, assegna termine di giorni trenta al creditore che ha chiesto la vendita per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi.

Lucca, 12.9.24.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Antonia Libera Oliva

