TRIBUNALE DI MASSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella **procedura N. 98/2016 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Il G.E., dott. Giovanni Maddaleni,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 5.7.2017,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Letti gli atti di causa;
esaminata la documentazione in atti;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

[redacted]

rilevato poi che il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita del bene immobile pignorato;

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-*bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Commercialista o Avvocato;
visti gli artt. 569 e 591-*bis* c.p.c.,
vista l'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria) conv. con modifiche nella L. 6 agosto 2015 n. 132;
visto il D.M. 15 ottobre 2015, n. 277;
vista l'entrata in vigore del D.L. 3 maggio 2016, n. 59 (recante misure urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione.) conv. con modifiche nella L. 30 giugno 2016 n. 119;

DELEGA

IL DOTT. GIUSEPPE PODESTA'

al 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.;

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;

DETERMINA

in **€ 1.000,00 il fondo spese**, da versare, da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze della procedura, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale).
Dispone che in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo il professionista Delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti, specificando se intenda rinunciare all'incarico conferitogli. A tale proposito, si avverte che **il comportamento omissivo** dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva.
Si precisa che le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita **non** sono ricomprese nel sopraindicato fondo spese, in quanto a carico del creditore procedente ex art. 95 c.p.c.

AUTORIZZA

il Professionista delegato ad aprire un conto corrente intestato e vincolato alla procedura esecutiva, con delega allo stesso per il compimento delle operazioni, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale.

DISPONE

che il Professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

1. il delegato ha termine **120 giorni** dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza per la fissazione del primo esperimento di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori esperimenti di vendita, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita;

2. in caso di mancata vendita **entro diciotto mesi** da oggi il fascicolo sarà rimesso a questo Giudice, con una relazione scritta che illustri in maniera analitica lo svolgimento della vendita ed il suo esito nonché il numero e la misura dei ribassi effettuati;

3. 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 procedente 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.;

4. **a norma dell'art. 490 c.p.c.**, dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sui siti: **www.asteannunci.it** (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa **www.tribunalemassa.it**;

   Dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità, a scelta su uno dei seguenti quotidiani:
   "Il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
   "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000.
   Inoltre, dovrà essere data pubblica notizia su:
   free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl;

   Con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00 Ediservice Srl provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:
   - scheda informativa su "Canale Aste " - web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;
   - Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

   Si stabilisce che tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della Ediservice Srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail info.massa@ediservicesrl.it, e-mail info.massa@ediservicesrl.it (via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali sopra indicati.
   Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

Il professionista dovrà, inoltre, provvedere a reperire presso l'Esperto copia in formato digitale delle foto dell'immobile staggito e ad inviarle a Ediservice srl via e-mail.

Che l'avviso di vendita di cui sopra contenga, oltre alle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., le seguenti informazioni:
- numero di ruolo della procedura;
- nome del professionista delegato;
- nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (ove differenti dalla vendita dell'intera proprietà) ;
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale etc..);
-comune e indirizzo dove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, etc…);
- stato di occupazione del bene in presenza di atto opponibile alla procedura;
- ammontare del prezzo-base per la vendita senza incanto e dell'offerta minima ritenuta ammissibile;
- data, luogo ed ora fissata per l'esame delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per l'eventuale incanto;

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili altresì per estratto sui quotidiani e siti internet sopra indicati.
Eseguita la pubblicità, dovrà il delegato affiggere un cartello "Vendesi"(con il proprio nominativo e numero telefonico) sul portone di ingresso dell'immobile (se opportuno, alla luce delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione).

L'avviso dovrà essere altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

5. le offerte saranno presentate presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate, mentre l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno **presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili** (eventualmente altra aula delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità).

6. Il professionista delegato disporrà la vendita alle seguenti condizioni:
   a. precisando che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
   b. precisando 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";

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

8. Le **offerte di acquisto** dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:
   a. le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente;
   b. 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.) e 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;
   c. l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:
   d. 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

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

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;

e. il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
f. l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
g. 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;
h. 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;
i. 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.

9. 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.

10. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti:
in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
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 con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
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; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

11. **Al termine di ogni vendita**, il Professionista delegato depositerà in Cancelleria, in via telematica, copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita, delle notifiche eventualmente eseguite.

12. 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, e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare **nuovi esperimenti di vendita**, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore al 25% a quello precedente per le ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie; nonché un termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, 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..

13. il professionista delegato preciserà inoltre che:
    - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), 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 perizia, 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.

14. 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 e vincolato alla procedura.
    Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.
    La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura esecutiva aperto dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.
    <u>In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..</u>

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

15. 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, così come **la metà del compenso del Professionista delegato** relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 277.
    L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

16. Il **delegato depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e le altre somme** pertinenti alla presente procedura **su conto corrente intestato e vincolato alla procedura, con delega al Professionista** e con facoltà dello stesso 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.

17. Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la **denuncia** prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

18. in caso di **richiesta ex art. 41 T.U.L.B.** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo 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, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento 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.

ULTERIORI ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA VENDITA

19. Predisporre del **decreto di trasferimento,** con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, 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). 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, anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.
    Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 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.

20. **Espletare le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento**, **nonché le 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.
Depositare tempestivamente in Cancelleria, in via telematica, copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti.

21. Effettuare la comunicazione ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 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), secondo le modalità ivi stabilite.

22. Formare il **progetto di distribuzione** secondo le seguenti indicazioni:
    - Il professionista provvederà a **richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito**, che dovrà essere presentata entro giorni **30** dalla richiesta.
    - Con la nota di precisazione del credito i creditori sottoscriveranno una **dichiarazione** nella quale dovranno indicare se sono soggetti passivi Iva e in caso di risposta positiva, se l'Iva per loro sia detraibile, anche solo parzialmente, oppure no. In caso di soggetto passivo Iva, con Iva detraibile, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione del credito tutte le spese sostenute (come ad es. le spese legali, di pubblicità o altro) già al netto dell'Iva; in caso contrario, tali spese potranno non essere riconosciute.
    - I creditori **indicheranno anche le coordinate bancarie (IBAN)** del conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme (conto che dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi).
    - I **creditori ipotecari** dovranno presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento.
    - 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., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, con espresso avviso che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
    - Chiederà, nel termine di 07 giorni dal completamento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie c del decreto di trasferimento (previo deposito della relativa documentazione), **la liquidazione delle proprie competenze** al giudice dell'esecuzione, curando che analoga istanza sia presentata anche dal **custode** (se diverso dal delegato).
    - Entro 30 giorni dalla liquidazione da parte del G.E. dei compensi del delegato e del custode:

    a) procederà a **calcolare i compensi dei procuratori** dei creditori sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014, considerando quale parametro di riferimento il credito per cui si procede.

    b) 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 e quindi

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2

c) provvederà a **predisporre il piano di riparto** (o direttamente al riparto, in caso di unico creditore), e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito.

d) **fisserà appuntamento avanti a sé per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 596 c.p.c.** entro 30 giorni dal deposito di cui al punto seguente.

e) **provvederà a depositare il suddetto piano (e del provvedimento di fissazione della comparizione delle parti avanti a sé) telematicamente presso la cancelleria ed ad inviarlo, tramite pec e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r., 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.
- Svolta l'udienza per la discussione del progetto 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 l'esecuzione degli ordini predetti e, in caso di riparto definitivo, l'estinzione del conto della procedura; **in ogni caso,** il professionista depositerà in via telematica **in cancelleria di copia del verbale il giorno successivo all'udienza, unitamente a dettagliato rendiconto di tutte le operazioni svolte, compresi i pagamenti effettuati**.
- Qualora, invece, 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.

23. 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, nonché a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere **ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione**.

24. 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..
Inoltre, segnalerà 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.

Si comunichi.

Massa, 05/07/2017

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giovanni Maddaleni

Firmato Da: MADDALENI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 642308912a1c04d36205053c76b23684 - Firmato Da: GERACI CRISTINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12b8d2