A mautoli

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare n.231/2011

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari

- premesso che, dopo la diserzione di tre tentativi di vendita delegati ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la restituzione degli atti da parte del professionista delegato, le parti sono state sentite in apposita udienza al fine di assumere le decisioni opportune sulla prosecuzione dell'esecuzione;
- preso atto dell'istanza del creditore titolato di procedere ad ulteriori tentativi di vendita;

CONFERMA

L'incarico al notaio Dr. Francesco Brini già nominato in precedenza, associato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, ed ivi domiciliato in Lecco in Via Roma n. 28 –Piano 7-, precisando che il primo tentativo di vendita della nuova delega debba avvenire con diminuzione del 25% rispetto al prezzo base dell'ultima vendita andata deserta:

? o offerte negative

DISPONE

per il resto il delegato si attenga alle seguenti modalità operative:

1 - assegna al delegato a titolo di fondo spese per l' ulteriore attività che andrà a svolgere in sede di rinnovata delega, la somma di Euro 1.000,00, oltre oneri di legge, disponendo fin da ora che il Notaio delegato non

prosegua le operazioni di vendita laddove non riceva il pagamento delle somme liquidate dal Giudice, a fronte delle operazioni svolte in forza di delega precedente, nonché il pagamento dell'ulteriore fondo spesa, entro il termine di 45 giorni dalla comunicazione all'onerato. Il notaio delegato tuttavia solleciterà il creditore tenuto al versamento delle somme una volta, dopodiché, in caso di mancato pagamento entro ulteriori 45 giorni, rimetterà gli atti al Giudice. Il Notaio Delegato (se del caso anche a mezzo di un incaricato dell'Associazione Notarile) è autorizzato fin d'ora ad estrarre copia dei documenti cartacei dal fascicolo cartaceo depositato presso la Cancelleria del Tribunale – nonché a ritirare una copia cartacea della perizia, completa di tutti gli allegati, nel caso in cui l'esperto l'abbia depositata in Cancelleria delle Esecuzioni, anziché presso l'Associazione Notarile di Lecco, con sede in Lecco Via Roma n.28 -7 piano-, come dal Giudice disposto.

II - Il Notaio delegato provvederà quindi a:

A) esaminare la relazione del perito, le note formulate dalle parti ex art. 173-bis disp. att. c.p.c., nonché gli eventuali ed ulteriori chiarimenti resi in udienza dal perito;

B) chiedere, al già nominato perito, tutti i chiarimenti e le integrazioni dell'elaborato peritale, di cui ravvisi la necessità al fine di meglio individuare la situazione dei beni pignorati, segnalando con apposita comunicazione al Giudice l'inerzia del perito in caso di inadempimento in tempi ragionevoli;

C) formulare istanza al Giudice dell'Esecuzione, ogni qual volta le sopra descritte attività rilevino una problematica per la soluzione della quale il Notaio delegato ritenga necessario un provvedimento da parte del Giudice dell'Esecuzioni;

D) determinare il valore dei singoli lotti a norma dell'art. 568 c.p.c., alla stregua dei tentativi di vendita precedenti, tenuto comunque conto della stima già effettuata dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nonché in base alla situazione urbanistica dell'immobile, alla necessità di eventuali

sanatorie in relazione agli abusi eventualmente esistenti, degli eventuali diritti di terzi gravanti sul compendio immobiliare, di vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e di ogni altro elemento che rilevi a tal fine;

E) stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti, nel rispetto del disposto di cui all'art. 577 c.p.c.;

F) redigere un avviso di vendita, nel quale siano indicati: **1-** la data per la vendita senza incanto **2-** i beni immobili da porre in vendita, con eventuale distinzione in lotti; **3-** il prezzo base, con la precisazione dell'offerta minima da quantificare, cioè che è possibile presentare offerte a prezzo ridotto del 25 percento rispetto al prezzo base pur se con le conseguenze dell'art.572 comma 3 c.p.c.; **4-** il rilancio minimo per il caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c **5-** quanto previsto ai successivi punti da H) a N); **6-** il nome ed il recapito telefonico del custode giudiziario, ogniqualvolta sia nominato in sostituzione del debitore. Inoltre nell'avviso si specificherà che le offerte che verranno presentate sono irrevocabili, salvo siano decorsi centoventi giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, oltreché il fatto che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Notaio Delegato presso l'Associazione Notarile della provincia di Lecco. L'avviso dovrà inoltre contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, prodotto agli atti o relazionato dal CTU nella propria relazione, oppure appositamente richiesto dal Notaio delegato per la redazione dell'avviso di vendita, qualora siano intervenute modifiche legislative in materia ovvero qualora ne ravvisi la necessità; inoltre qualora vi sia un'insufficienza di notizie relative alla situazione urbanistica degli immobili da porre in vendita, ovvero qualora vi siano delle irregolarità urbanistiche e/o catastali degli stessi, ne andrà fatta menzione nell'avviso di vendita; rimane salva la facoltà del notaio delegato di

redigere istanza al Giudice delle Esecuzioni, qualora ne ravvisi l'opportunità, affinché adotti il provvedimento più opportuno. Inoltre il Notaio delegato, qualora accerti la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita di eredità, dovrà procedere nel seguente modo:

1-**qualora dall'evento successorio il decennio sia ancora in corso**:

-se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinchè adotti il provvedimento necessario;

-se l'evento successorio **non** costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato, indicherà nell'avviso di vendita la **mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità**; nonché viene autorizzato fin da ora, a procedere alla trascrizione dell'atto costituente accettazione tacita, così come previsto dall'art. 2648, 3° comma, c.c., ma solo dopo che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili, e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento, a spese della procedura esecutiva, prelevando le somme necessarie a titolo di anticipazione, direttamente dal libretto bancario intestato alla procedura esecutiva ove avrà depositato le somme ricevute a titolo di cauzione, presentando altresì al Giudice al fine della liquidazione la relativa nota spese per gli onorari dovuti per l'attività svolta, nonchè il Notaio viene fin da ora autorizzato ad ogni altra attività che fosse necessaria per il compimento di quanto oggetto del presente paragrafo, **il tutto al fine di poter così garantire la continuità delle trascrizioni** ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c., ovvero in caso di riscontrate difficoltà farà istanza al Giudice affinchè voglia adottare il provvedimento che riterrà più opportuno;

2-**qualora dall'evento successorio il ventennio sia ancora in corso, ma il decennio sia ormai superato**:

-se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinchè adotti il provvedimento necessario;

-se l'evento successorio **non** costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato, indicherà nell'avviso di vendita la **mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità**; con la precisazione che tale mancanza non consente il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, così come previsto dall'art. 2650 c.c., e **su espressa richiesta dell'aggiudicatario,** viene autorizzato fin da ora, a procedere alla trascrizione dell'atto costituente accettazione tacita, così come previsto dall'art. 2648, 3° comma, c.c., ma solo dopo che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili, e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario stesso sia per le spese anticipate sia per gli onorari relativi all'attività svolta, nonchè il Notaio viene fin da ora autorizzato ad ogni altra attività che fosse necessaria per il compimento di quanto oggetto del presente paragrafo, **il tutto al fine di poter così garantire la continuità delle trascrizioni** ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c., ovvero in caso di riscontrate difficoltà farà istanza al Giudice affinchè voglia adottare il provvedimento che riterrà più opportuno.

3- **qualora dall'evento successorio il ventennio sia ormai superato**:

-se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinchè adotti il provvedimento necessario;

-se l'evento successorio **non** costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato si limiterà ad indicare nell'avviso di vendita la mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità.

Inoltre il Notaio delegato inserirà nell'avviso di vendita anche la **descrizione degli enti comuni condominiali** ovvero di quegli enti caratterizzati da destinazione comune ovvero da vincolo di pertinenza ai sensi dell'art.817 c.c., laddove si ravvisino i caratteri dell'assoluta indispensabilità del legame pertinenziale (ad es. sedime) oppure nell'ipotesi in cui la pertinenza di per se

sarebbe priva di valore economico (ad.es. strada di accesso secondaria) anche nell'ipotesi in cui non siano stati espressamente indicati nell'atto e nella nota di trascrizione di pignoramento da parte del creditore pignoratizio, quale estensione automatica degli effetti del pignoramento immobiliare del bene principale a tutte le sue pertinenze e accessori, così come previsto dall'art.2912 c.c;

G) notificare l'avviso di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti in procedura, depositare telematicamente l'avviso di vendita, che verrà successivamente acquisito e comunicato dalla Cancelleria alle parti nonché depositare copia cartacea dell'avviso stesso per il debitore, oltreché compiere tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. Inoltre il Notaio delegato, a spese della procedura, dovrà inserire un avviso contenente i dati utili al pubblico sul portale delle vendite pubbliche, una volta che verrà attivato dal Ministero di Giustizia, secondo le modalità che verranno successivamente determinate; in aggiunta il Notaio Delegato dovrà dare avviso al creditore interessato (procedente o primo ipotecario, o comunque colui che si assume l'incombente delle pubblicazioni) affinchè, a cure e spese dello stesso interessato, sia tempestivamente eseguita la seguente pubblicità, a seconda della fascia di prezzo degli immobili in vendita:

PACCHETTO A - Procedure con prezzo base inferiore ad € 50.000,00:

- *pubblicazione dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito del Tribunale di Lecco* ***www.tribunale.lecco.it*** *(con posizionamento sui principali motori di ricerca entro i primi 3 risultati) nonché sui portali www.asteannunci.it - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** regolarmente iscritti nell'allegato A di cui al D.M. 31/10/2006;*
- *Servizio Gestionale Aste: pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati;*
- *Servizio Gps aste: applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipad touch) con sistema di geo localizzazione dei beni in vendita;*

- *Pubblicazione su la Rivista "Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale nella sezione dedicata al Tribunale di Lecco.*

PACCHETTO B - Procedure con prezzo base superiore ad € 50.000,1 e sino ad € 100.000,00.

- *Pubblicità del Pacchetto A;*
- *Pubblicazione per estratto dell'annuncio di vendita su "La Provincia di Lecco" uscita mensile dedicata al Tribunale;*
- *Pubblicazione sul Free Press tabloid Aste Giudiziarie dedicato al Tribunale di Lecco;*
- *Servizio di Postal Target indicizzato cumulativo con invio di 500 missive;*
- *Siti internet www.casateonline.it, www.merateonline.it e www.lecconline.it.*

PACCHETTO C - Procedure con prezzo base superiore ad € 100.000,01.

- *Pubblicità del Pacchetto B;*
- *pubblicazione per estratto sulle pagine regionali distrettuali de "Il Corriere della Sera" oppure de "La Repubblica", con scelta di una delle due testate da parte del creditore;*
- *pubblicazione del video pubblicitario dell'immobile, confezionato dalla Progess srl, sul sito del Tribunale ed eventuali altri siti internet;*

SERVIZI AGGIUNTIVI

su istanza del creditore pubblicazione per estratto su "Il Sole 24 Ore".

G1) il creditore con l'onere di provvedere alla pubblicità, procederà secondo le seguenti modalità: *la documentazione con la relativa richiesta dovranno essere inviati, almeno 75 giorni della data fissata per la vendita secondo le scadenze indicate in apposito calendario, all'indirizzo e-mail:* info.lecco@ediservicesrl.it *o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito* www.asteannunci.it. *La società provvederà a fornire al soggetto richiedente tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.*

G2) Il creditore incaricato della pubblicazione dell'avviso di vendita dovrà preliminarmente verificare la correttezza dei dati pubblicati

dopodiché, nel caso vengano riscontrati degli errori nella pubblicazione eseguita, valutatane l'opportunità, dovrà redigere istanza al Giudice delle Esecuzioni affinché possa adottare il provvedimento più opportuno e solo dopo, a propria cura, depositare telematicamente la prova documentale della predetta pubblicità, nonché trasmettere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, almeno 20 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, conferma di avvenuto deposito all'email: esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it; in difetto il Notaio Delegato non potrà procedere alla vendita e fisserà ad una data successiva altra vendita senza incanto alle medesime condizioni, solo se richiesta dal creditore procedente o di altro creditore che si assume l'onere delle pubblicità; diversamente rimetterà la delega, unitamente alla nota spesa relativa all'attività svolta fino a quel momento, al Giudice perché adotti il provvedimento opportuno; si precisa che, considerati i tempi tecnici per la redazione dei video, la pubblicazione sul sito del Tribunale del video dell'immobile da parte dell'Ente incaricato è possibile anche dopo il termine ex art. 490 c.p.c. ma non oltre il termine minimo di 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, fermo il termine *ex lege* di 45 giorni per le altre forme di pubblicità;

H) stabilire, per la vendita senza incanto, il termine entro il quale le offerte di acquisto dei beni pignorati dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., nonché indicare il luogo di presentazione delle offerte, specificando inoltre che la cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta. Il Notaio delegato procederà all'incasso della cauzione solo ad aggiudicazione avvenuta;

I) fissare la vendita senza incanto, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la deliberazione sull'offerta/e e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c;

L) stabilire il modo e il termine di 120 giorni per il versamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, e delle spese di trasferimento compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività svolte di cui all'art.591 bis n.11 cpc, così come previsti dal DM n.313/99, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta. Le somme predette dovranno essere versate a mezzo di assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Prov. di Lecco, da accreditare su conto corrente bancario intestato alla procedura presso l'Istituto di credito già indicato nella precedente delega che si conferma, che verrà acceso, a cura del Notaio Delegato o direttamente dall'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Il Notaio o l'Associazione Notarile potranno compiere tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, compresa l'estinzione del conto corrente;

M) stabilire, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un **credito di natura fondiaria**, le condizioni speciali di versamento del prezzo, dedotta la cauzione, di cui alla legge applicabile alla presente procedura, e quindi indicherà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al capitale, agli accessori e alle spese; l'eventuale residuo sarà versato al Notaio delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, unitamente ai compensi spettanti al Notaio delegato per le attività svolte di cui all'art.591 bis n.11 cpc, così come previsti dal DM n.313/99, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta, secondo le modalità indicate alla lettera L). Ad aggiudicazione avvenuta, sarà onere del legale che rappresenta l'istituto di credito fondiario depositare telematicamente la nota di precisazione del suo credito, nonché inviare comunicazione direttamente all'aggiudicatario stesso (al recapito dichiarato in sede di aggiudicazione e recepito dal Notaio

delegato nel verbale delle operazioni di vendita), e solo per conoscenza all'Associazione notarile di Lecco all'indirizzo email: esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it, della somma, quale parte del saldo prezzo, che corrisponde al capitale, agli accessori e alle spese, che gli dovrà essere versata dall'aggiudicatario, precisando le modalità del versamento, ed in particolare la causale da indicare in caso di bonifico bancario delle somme dovute; **il tutto tassativamente entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**; in caso di mancato rispetto del termine sopra indicato, l'aggiudicatario è autorizzato fin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente al Notaio delegato, mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Prov. di Lecco, da accreditate su conto corrente bancario intestato alla procedura presso l'Istituto di credito già indicato. L'aggiudicatario, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'Istituto di credito fondiario, dovrà trasmettere all'Associazione notarile la prova documentale relativa (nel caso di bonifico dovrà essere fornito il cd. CRO) nel rispetto del termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, pena la decadenza. Il legale dell'Istituto di credito, entro tassativi 15 giorni dalla scadenza del termine dei 120 giorni, ha l'onere di depositare telematicamente atto di quietanza o all'opposto di comunicare il mancato adempimento dell'aggiudicatario, altrimenti, qualora l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento al fondiario, il Notaio potrà procedere con la redazione della bozza del decreto di trasferimento e sottoporla al Giudice alla firma.

N)esaminare, per la vendita senza incanto, le offerte nel giorno indicato al precedente punto I), procedendo secondo le seguenti direttive:

N1)OFFERTE INEFFICACI:

a)saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto H);

b)saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita dal Notaio Delegato;

c)saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto H);

d)saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

N2)OFFERTA UNICA:

a)qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita dal Notaio Delegato, la stessa sarà senz'altro accolta;

b)qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita dal Notaio Delegato e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

c)qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel relativo avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti provvedimenti opportuni;

N3)PLURALITA'DI OFFERTE:

a)qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base,** il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1)se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se **non** sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è autorizzato fin da ora a **sospendere l'aggiudicazione**;

b)in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1)se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se **non** sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è autorizzato fin da ora a **sospendere l'aggiudicazione**;

O)redigere il verbale d'asta relativo alle suddette operazioni, da depositarsi telematicamente, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività effettuate, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario,

l'indicazione del recapito dichiarato dall'aggiudicatario ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal Notaio ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c. In caso di oggettivo impedimento il Notaio delegato è autorizzato fin da ora a farsi sostituire da altro Notaio dell'Associazione Notarile, il cui nome sia stato inserito nell'elenco detenuto dal Tribunale di Lecco, con riferimento ai professionisti disponibili ad essere delegati per le esecuzioni immobiliari, limitatamente alle operazioni di apertura della busta e di gara tra gli offerenti; sarà pertanto sufficiente fare menzione della sostituzione per oggettivo impedimento nel verbale delle operazioni di vendita da parte del Notaio che effettua la sostituzione.

P)dopo l'aggiudicazione dell'immobile, il Notaio delegato, in base alla vigente normativa in materia di prestazione ed efficienza energetica, NON provvederà ad alcuna attività, vigendo l'esenzione di allegazione per i trasferimenti provenienti da esecuzione forzata;

Q)qualora l'offerente non diventi aggiudicatario, il Notaio Delegato provvederà alla restituzione degli importi dallo stesso versati per la cauzione;

R)compiere gli adempimenti necessari nei casi di assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c, purchè l'aggiudicatario abbia espresso fin dall'istanza di partecipazione la volontà di ricorrere al predetto istituto, quale mezzo di pagamento del saldo prezzo ovvero depositare istanza al Giudice perché provveda a determinare il versamento del prezzo nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.;

S) ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c, completa del mandato conferito al legale ai sensi dell'art.579 cpc. dal soggetto dichiarato. In difetto di deposito della dichiarazione di nomina nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice affinché adotti il provvedimento opportuno;

T) predisporre la bozza di decreto di trasferimento, previo ulteriore aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali successive alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, ponendo la spesa delle stesse a carico della procedura, una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ai sensi degli artt. 585 e 590 c.p.c. Il Notaio delegato provvederà altresì ad allegare al decreto di trasferimento, se previsto per legge, il certificato di destinazione urbanistica quale risultante agli atti del Giudice dell'Esecuzione, se ancora in corso di validità, da valutarsi da parte del Notaio stesso, ovvero altro richiesto appositamente per il trasferimento dei beni immobili. Nel decreto andrà pure fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile, così come risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. La trasmissione della bozza di decreto di Trasferimento dovrà avvenire dopo il deposito telematico dell'atto di quietanza oppure decorsi 15 giorni dalla scadenza del termine per il pagamento e l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento al fondiario ed il creditore fondiario non abbia fatto comunicazione di inadempimento, come precisato alla lettera M);

U) eseguire le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c., prelevando le somme occorrenti, nonché provvedere a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese di trasferimento e quanto effettivamente pagato, tenuto conto anche della nota delle spese che il Notaio Delegato farà liquidare al Giudice dell'Esecuzione, comprensiva anche dei propri onorari e degli oneri di legge;

V)indicare ai creditori un termine non superiore a 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento entro il quale depositare telematicamente le note riepilogative dei crediti (con indicazione di capitale ed interessi, con relativo saggio e periodi di decorrenza), comprensive delle fatture comprovanti le anticipazioni e della nota spesa degli avvocati redatte secondo il Protocollo di Intesa siglato con l'Ordine degli avvocati di Lecco;

W)depositare con modalità cartacea al Giudice delle Esecuzioni per la liquidazione la nota relativa alla procedura, dettagliata delle spese e degli onorari del Notaio delegato, oneri di legge compresi, unitamente a tutti gli atti compiuti relativamente alle operazioni di vendita delegata che non siano già stati telematicamente depositati, nonché predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, con l'osservanza delle cause legittime di prelazione nonché delle note spese dei legali, autorizzando fin da ora il Notaio delegato a non tener conto delle spese anticipate esposte, se prive di documentazione, nonché a modificare le note spese degli avvocati che siano state redatte in modo difforme rispetto al Protocollo di Intesa sopra citato. Una volta redatto, il piano di riparto dovrà essere depositato telematicamente, dando atto di eventuali osservazioni formulate informalmente dagli interessati;

X)Il Notaio delegato, una volta approvato il piano di riparto e decorso il termine utile per eventuali opposizioni, procede con i pagamenti delle somme riconosciute ai creditori tramite bonifici bancari da accreditarsi sui conti correnti bancari o postali indicati dai soggetti autorizzati all'incasso ovvero dagli stessi creditori, in base alle indicazioni fornite su apposito modulo, che dovrà essere allegato alla precisazione del credito, nel quale andrà indicato quanto segue:1-nel caso in cui il creditore sia una persona fisica: le generalità, complete anche di Codice Fiscale; 2-nel caso in cui il creditore sia una persona giuridica: la ragione sociale completa, la sede nonché Codice Fiscale e Partita Iva; **in entrambi i casi sarà necessario indicare il codice IBAN del conto corrente del creditore nonché la causale di versamento da indicare nel bonifico bancario Sepa**; nonché il predetto modulo andrà inviato in copia all'Associazione Notarile di Lecco mediante email: esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it, fatta avvertenza che in caso di errata indicazione dei dati necessari per effettuare il bonifico ovvero in caso di assoluta mancata comunicazione degli stessi, il Notaio delegato depositerà le somme spettanti al creditore in Cancelleria delle Esecuzioni

mediante assegno bancario circolare alla stessa intestato. Ad estinzione del conto corrente intestato alla procedura il Notaio delegato depositerà prova documentale cartacea delle operazioni bancarie eseguite;

Y)qualora invece non vi siano offerte, alla scadenza del termine stabilito nell'avviso di vendita, ovvero non risultino depositate di istanze di assegnazione, il Giudice delle Esecuzioni dispone sin da ora che il Notaio Delegato ne dia comunicazione alle parti, mediante deposito telematico, senza necessità di recarsi presso l'Associazione notarile di Lecco il giorno stabilito per l'apertura delle buste; nonché il Giudice autorizza il Notaio a procedere ad una nuova vendita ad un prezzo base da ribassarsi nella misura di un quarto, ripetendo quanto previsto al precedente punto F) nonché la pubblicità dell'avviso come sopra descritta, nonché a fissare per la vendita senza incanto un nuovo termine, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. In caso di nuovo esito negativo, il Notaio provvederà a ripetere per la terza volta la vendita senza incanto, secondo quanto previsto nei punti che precedono. Se pure i nuovi adempimenti daranno esito negativo, il Notaio delegato depositerà telematicamente il verbale di terza vendita deserta, evidenziando i casi in cui le caratteristiche del bene immobile, il prezzo base raggiunto, le condizioni di manutenzione e vetustà dello stesso rendono opportuna una valutazione da parte del Giudice circa l'utilità della prosecuzione delle operazioni di vendita. Inoltre trasmetterà la copia cartacea degli atti compiuti, che non siano stati già depositati telematicamente, unitamente alla nota spese, affinché il Giudice possa eventualmente adottare i provvedimenti di cui all'art. 591 c.p.c. Analogamente, il Notaio provvederà al deposito telematico di istanza art.591 ter c.p.c., con trasmissione degli atti compiuti, se non già depositati, nel caso in cui il prezzo non risulti versato nel termine massimo di 120 giorni.

Qualora, nel corso delle operazioni di vendita, insorgano difficoltà, il Notaio Delegato con istanza art.591 ter c.p.c., da depositarsi telematicamente, potrà rivolgersi al Giudice delle Esecuzioni, il quale provvederà con decreto.

Le parti e gli interessati potranno proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del Notaio Delegato con ricorso al Giudice delle Esecuzioni, il quale provvederà con ordinanza; al Notaio è fatto divieto di sospendere le operazioni di vendita, salvo che il Giudice disponga la sospensione medesima.

Per quanto non espressamente previsto nel presente provvedimento, valgono le norme di legge in materia.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione al notaio delegato.

Lecco, 9/10/2017

Il Giudice dell'Esecuzione
G.O.T.
Avv. Edoardo Marcellini

TRIBUNALE DI LECCO
Depositato in Cancelleria
Oggi, [illegible] 2017
IL FUNZIONARIO
[illegible]

P. Ass.ne Notarile
11/10/17