TRIBUNALE DI LECCO

ORDINANZA DI VENDITA CON DELEGA AL NOTAIO

Il Giudice delle Esecuzioni, Got Avv.Edoardo Marcellini

- letti gli atti della procedura 182/17 RGE
- vista l'istanza di vendita;
- sentite le parti;
- vista la relazione dell'esperto;
- rilevato che i creditori non ritengono di avvalersi della vendita con modalità telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. in quanto ritengono tale sistema pregiudizievole per i loro interessi;
- ritenuto che tale sistema in considerazione della natura, delle caratteristiche e della localizzazione del compendio pignorato, pone significative barriere tecnologiche dal lato della domanda e comporta, almeno nell'attuale contesto, il rischio di allontanare dalla platea dei potenziali acquirenti tutti quei soggetti, diversi dagli investitori professionali che non hanno dimestichezza con i sofisticati meccanismi di partecipazione alle aste telematiche;
-ritenuto altresì che la clausola di salvezza di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., laddove consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso "*sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori*", impone, tra l'altro, al G.E. di evitare che i creditori (almeno quando lo richiedono unanimemente) incorrano in costi non necessari all'esercizio dell'azione esecutiva, senza trarre alcun prevedibile beneficio dal ricorso all'intermediazione dei gestori delle vendite telematiche;
-ritenuto che, *anche* la vendita telematica secondo la modalità c.d. sincrona mista, deve essere esclusa quando sia prevedibile, per la natura e le caratteristiche del bene, che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si svolgeranno prevalentemente o esclusivamente con modalità analogiche (e quindi con la presenza fisica degli offerenti), atteso che sarebbe irrazionale imporre ai creditori (e poi al debitore) di sostenere un costo per un sistema, che secondo un giudizio prognostico delle parti e del G.E., si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale;

legislatore avrebbe reso 'obbligatorie' le vendite telematiche si fonda su un dato testuale opinabile e tutt'altro che decisivo: ossia sulla circostanza che originariamente la disposizione di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., introdotta con d.l. 193/2009, convertito in l. 24/2010, impiegava il sintagma "*il giudice può stabilire ...*" sostituito oggi dall'espressione "*il giudice stabilisce ... che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti ... siano effettuati con modalità telematiche*";

- rilevato che sul piano grammaticale l'uso del modo indicativo ("stabilisce") non esprime univocamente un comando e che il legislatore, quando ha inteso rafforzare i propri precetti ha usato il modo imperativo (ad es. art. 490, comma 1, c.p.c. "un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico *deve* essere inserito sul portale ...") con la previsione di adeguate sanzioni processuali (art. 631-bis c.p.c.);

-rilevato, altresì, che la pretesa fedeltà alla lettera della legge svaluta completamente l'evoluzione dell'art. 569, comma 4, c.p.c. il quale mentre facoltizzava il giudice ad avvalersi del sistema delle vendite telematiche, non delineava alcun limite esplicito all'esercizio della discrezionalità giudiziaria;

-ritenuto che la clausola di salvezza contenuta oggi nell'art. 569, comma 4, c.p.c. ("*salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*") serva proprio a limitare il potere discrezionale del giudice il quale è tenuto a motivare in ordine alla prevedibile efficacia del mezzo telematico;

-ritenuto che una diversa opinione finisce per legittimare un regime di sussidio pubblico agli operatori che prestano il servizio di gestione delle vendite telematiche, a carico delle parti del processo, senza che il legislatore abbia prestabilito, determinandone i valori massimi, le tariffe applicabili, con potenziale violazione dell'art. 24 Cost., sotto il profilo del diritto di azione, e dell'art. 23 Cost., sotto il profilo della imposizione di prestazioni patrimoniali svincolate da qualsiasi parametro di riferimento;

- ritenuto che è invece imprescindibile avvalersi di efficaci metodi di pubblicità commerciale, ulteriori rispetti ai tradizionali strumenti di pubblicità legale, per comunicare al mercato l'appetibilità dei beni posti in vendita nel processo esecutivo;

- visti gli artt. 570 e 591-bis cpc;

la vendita del compendio immobiliare di cui alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, fatta eccezione per i beni in relazione ai quali, dopo l'inizio della procedura esecutiva, sia eventualmente intervenuto un provvedimento giudiziale di cancellazione parziale della trascrizione di pignoramento immobiliare e fatta eccezione per i beni in relazione ai quali la titolarità in capo agli esecutati sia venuta meno prima della trascrizione del pignoramento immobiliare nei Registri Immobiliari,

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita il Notaio dott. Francesco Brini associato **all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, ed ivi domiciliato in Lecco in Via Roma n. 28 –Piano 7-,** assegnando al professionista delegato, a titolo di fondo spese, la somma di **Euro 2.000,00, oltre oneri di legge**, ed **euro 300,00 per ciascun lotto per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche (fondo da ricostituire, una volta esaurito, a cura dei creditori, su richiesta dell'Associazione Notarile, entro 60 giorni dalla richiesta). I creditori in solido tra loro per quanto riguarda il fondo spese dovranno provvedere entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento mediante bonifico** sul rapporto di conto corrente:

Intestatario: Associazione Notarile della Provincia di Lecco

Banca d'appoggio: Banca Popolare di Sondrio

Filiale: Lecco - Ag. 2

I.B.A.N.: IT20 Q056 9622 9020 0000 4206 X21

I creditori in solido tra loro per quanto riguarda il contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dovranno provvedere entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento mediante bonifico sul rapporto di conto corrente:

Intestatario: Associazione Notarile della Provincia di Lecco

Banca d'appoggio: Banca Popolare di Sondrio

Filiale: Lecco - Ag. 2

I.B.A.N.: IT02K0569622902000005630X87

Il mancato versamento del fondo spese o del contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche nel termine indicato sarà considerato come una fattispecie di inattività delle parti e determinerà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 630 c.p.c. o dell'art. 631-bis c.p.c.. In caso di

inosservanza del suddetto termine il Notaio delegato rimetterà quindi senza indugio gli atti al Giudice affinché dichiari l'estinzione del processo. Nel caso in cui il Notaio venga delegato per lo svolgimento di ulteriori aste, a seguito della terza vendita andata deserta, si assegna a titolo di anticipo fondo spese, per l'ulteriore attività che andrà a svolgere, la somma di Euro 1.000,00, oltre oneri di legge. 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.48 -7 piano-, come dal Giudice disposto.

Il Notaio delegato provvederà 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 protratta per oltre 30 giorni oppure per oltre 60 giorni in caso sia necessario l'accesso agli uffici pubblici;**

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. sulla base 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, tenuto altresì conto 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; in particolare il notaio delegato, sulla base delle condizioni e delle caratteristiche dell'immobile, è autorizzato ad applicare una decurtazione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria fino al 15% del prezzo base, a prescindere dal fatto che tale decurtazione sia stata indicata in perizia o meno;

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;

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.

H) PUBBLICITA'. - Il Notaio delegato, a spese della procedura, dovrà inserire un avviso contenente i dati utili al pubblico sul portale delle vendite pubbliche, una volta divenuta obbligatoria la pubblicità sul portale medesimo, ai sensi dell'art.23, comma 2, del D.L. 83/2015 (esclusivamente alle procedure iscritte a ruolo dopo il 27.6.2015 ai sensi dell'art. 23, comma 9).

Il Notaio Delegato dovrà, inoltre, con la massima tempestività coordinarsi con i creditori, segnalando le tempistiche programmate di preparazione dell'avviso di vendita, affinché, a cure e spese dei creditori medesimi:

iii) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sia eseguita la pubblicità sul seguente sito internet di cui all'art. 490, comma 2 c.p.c. e 173-ter disp. att. c.p.c. dell'avviso di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.:

www.aste.annunci.it

o, in alternativa, su uno dei siti scelti con il consenso di tutti creditori:

www.aste.immobiliare.it

www.astegiudiziarie.it

www.aste24ore.com

www.entietribunali.kataweb.it

www.venditepubblichenotarili.notariato.it

www.aste.com

www.aste.it

www.asteonline.it

www.esecuzioniefallimenti.com

www.aste.eugenius.it

www.giudiziarieaste.it

www.asteimmobiliariweb.it

www.venditegiudiziali.eu

www.venditegiudiziali.it

www.venditegiudiziali.com

www.asteavvisi.it

www.canaleaste.it

www.legalmente.net

www.incanto.net

www.asteimmobili.it

www.portaleaste.com

www.astalegale.net

www.avvisidiservizio.it

www.rivistaastegiudiziarie.it

www.intribunale.net

www.oxanet.it

www.trovoaste.it

www.www.astetribunali24.it

www.realestatediscount.it

www.venditegiudiziarieitalia.it

www.portalecreditori.it

www.fallco.it

www.astetelematichetribunali.it

www.fallcoastetribunali.it

www.fallcoaste.it

www.reslitigiose.it

www.piattaformareslitigiose.it

www.gobid.it

www.gorealbid.it

H2) entro 90 giorni dalla comunicazione della presente delega alle parti e per un tempo continuativo non inferiore a 12 mesi sia eseguita a cura e spese dei creditori la pubblicità di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c. almeno sui seguenti siti internet di pubblicità commerciale:

www. immobiliare.it

www. casa.it.

www.idealista.it

salva la facoltà per i creditori di pubblicare annunci a proprie spese su altri siti internet o di promuovere altrimenti la commercializzazione del bene pignorato a proprie spese (ad es. attraverso società immobiliari o agenzie).

I creditori dovranno pubblicare sui suddetti siti internet a propria cura, traendo i relativi dati dalla perizia, un sintetico annuncio recante:

- *il materiale fotografico e/o video disponibile o acquisito con l'ausilio del perito, del custode o di terzi incaricati dai creditori;*
- *una breve descrizione dell'immobile e della sua natura;*
- *l'indicazione del comune in cui si trova l'immobile, della via e del civico;*
- *l'indicazione del prezzo base della vendita;*
- *l'avvertenza che gli interessati potranno rivolgersi al Custode per ricevere tutte le informazioni utili per formulare una proposta di acquisto e visitare l'immobile;*
- *i recapiti email e telefono del Custode.*

Il Custode verificherà mensilmente che la pubblicità commerciale sia stata avviata e mantenuta dai creditori e segnalerà al Giudice eventuali inosservanze.

Il Notaio delegato anche per il tramite dell'Associazione Notarile comunicherà ai creditori le variazioni apportate periodicamente all'avviso di vendita in modo da aggiornare gli annunci pubblicitari. Il creditore che avrà curato le suddette pubblicazioni depositerà telematicamente la prova dell'avvenuta esecuzione della pubblicità;

l) 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 Prov.di Lecco, da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta. Il Notaio delegato procederà all'incasso della cauzione solo ad aggiudicazione avvenuta;

L) 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; la prima vendita senza incanto deve essere fissata dal notaio delegato **entro il termine di 6 mesi dalla comunicazione della delega da parte della Cancelleria**;

M) 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. 227/2015, 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 accreditate su conto corrente bancario intestato alla procedura 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;

N) 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; il creditore fondiario dovrà entro il **termine di 90 giorni dall'aggiudicazione depositare la precisazione del proprio credito**; l'aggiudicatario dovrà entro il termine di 120 giorni versare direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo

che corrisponde al capitale, agli accessori e alle spese indicati nella precisazione del credito; 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. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta, secondo le modalità indicate alla lettera L). **Ad aggiudicazione avvenuta, sarà onere del legale del creditore fondiario inviare comunicazione all'aggiudicatario dell'importo da pagare al creditore fondiario** (al recapito *email* 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), quale parte del saldo prezzo, che corrisponde al capitale, agli accessori e alle spese, precisando le modalità del versamento, ed in particolare la causale da indicare in caso di bonifico bancario delle somme dovute; **in caso di mancato rispetto del temine 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**. 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 15 giorni dalla scadenza del termine dei 120 giorni, ha l'onere di depositare telematicamente atto di quietanza o, in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, di comunicare il mancato adempimento;** 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 fronte.

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

O1)OFFERTE INEFFICACI:

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

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;

O2)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 ha rimettere gli atti al Giudice perché adotti provvedimenti opportuni;

O3)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

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 istanza;

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**;

P)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.

Q) dopo l'aggiudicazione dell'immobile, il Notaio delegato, in base alla vigente normativa in materia di prestazione ed efficienza energetica, non provvederà a redazione dell'APE.

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

S)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.;

T) 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;

U) predisporre **entro 60 giorni dalla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, la bozza di decreto di trasferimento**, con aggiornamento alla data di emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice delle visure ipotecarie e catastali, 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. Il deposito della bozza di decreto di trasferimento dovrà avvenire in formato cartaceo 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);

V) 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;

W) **i creditori entro 120 giorni dall'avviso di aggiudicazione depositato telematicamente dovranno produrre 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. **Il Custode entro 15 giorni dal decreto di trasferimento dovrà depositare telematicamente la propria istanza di liquidazione.**

X) depositare, in formato cartaceo, 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**. Qualora il creditore non abbia provveduto alla precisazione del credito entro il termine indicato alla lettera V) il delegato procederà alla redazione del progetto considerando l'ammontare del credito indicato nel pignoramento, senza alcuna valutazione di interessi, spese di procedura e spese legali.** Una volta redatto, il piano di riparto dovrà essere depositato in formato telematico, dando atto di eventuali osservazioni formulate dagli interessati;

Y)Il Notaio delegato, una volta approvato il piano di riparto e decorso il termine utile per eventuali opposizioni, attestato dalla Cancelleria su richiesta dell'Associazione Notarile, 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

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;

Z)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.; il secondo ed eventualmente il terzo tentativo di vendita dovranno essere fissati entro il termine massimo di 1 anno dallo svolgimento della prima vendita, con intervallo di 4 mesi tra una vendita e l'altra;

In caso di nuovo esito negativo, il Notaio provvederà a ripetere ad oltranza la vendita senza incanto, secondo quanto previsto nei punti che precedono, nel rispetto del termine massimo di 4 mesi tra una vendita e l'altra (salvo slittamento del termine per consentire gli adempimenti relativi alle pubblicità).

In ogni caso di vendita con esito negativo, **il Notaio delegato, qualora ritenga che non vi siano prospettive di prosecuzione fruttuosa della procedura in ragione delle caratteristiche del bene immobile, del prezzo base raggiunto (€ 20.000.00 o inferiore), delle condizioni di manutenzione e vetustà, oltre a**

la valutazione circa la prosecuzione delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.. Inoltre trasmetterà gli originali in formato cartaceo 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.

Ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 sexies del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221, il professionista delegato deve depositare con modalità telematica i rapporti riepilogativi dell'attività svolta rispettando i seguenti termini: 1° deposito = entro 1 mese dall'espletamento del primo tentativo di vendita o al più tardi entro 7 mesi dalla comunicazione della delega; depositi successivi = entro 6 mesi dal deposito del rapporto precedente; ultimo deposito = entro 30 giorni dalla comunicazione di approvazione del progetto di riparto. Ad ogni relazione informativa dovrà essere allegato l'estratto del conto corrente intestato alla Procedura in relazione alla situazione aggiornata alla scadenza del termine per il deposito.

DISPONE

che il creditore procedente provveda a notificare, entro il termine di 30 giorni, il presente provvedimento ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, giusto il disposto dell'art. 569 ultimo comma c.p.c..

Lecco, 18/6/ 23 Maggio 2018.

Il Giudice delle Esecuzioni
G.O.T.
Avv.Edoardo Marcellini

TRIBUNALE DI LECCO
Depositato in Cancelleria