



**TRIBUNALE DI LECCO**  
**ORDINANZA DI VENDITA CON DELEGA**

Il Giudice, dott. Edmondo Tota,

-letti gli atti della procedura R.G. 1825/2022;

- rilevato che non sono sorte contestazioni circa il diritto a procedere alla divisione ed alla titolarità o alla quantificazione delle quote;

- rilevato che il compendio immobiliare non si presta ad una comoda divisibilità in natura;

- ritenuto di quindi dover procedere alla vendita dell'intero ed alla conseguente assegnazione del ricavato;

- ritenuto, in particolare, che la vendita possa avvenire sulla base della stima agli atti;

- visto l'art. 788 comma 3° c.p.c., che richiama gli artt. 570 e ss. c.p.c., tra cui l'art. 591-bis c.p.c.;

-sentite le parti;

-ritenuto che la vendita con modalità telematiche costituisca un sistema disposto nel prevalente interesse dei creditori (quindi disponibile dagli stessi creditori) nonché al fine di favorire il sollecito svolgimento della procedura;

-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 Giudice di evitare che i creditori incorrano in costi non necessari all'esercizio dell'azione, 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 che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si svolgeranno 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 si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale di mercato;

-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;

-considerato che il canale telematico in considerazione della natura, delle caratteristiche e della localizzazione del compendio pignorato, pone nel caso in esame 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;

-considerato, pertanto, che nella procedura in esame non è di alcuna utilità disporre la vendita con modalità telematiche, salva la facoltà per i creditori di richiedere, in futuro una modifica delle condizioni di vendita;

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

### **ORDINA**

la vendita del compendio immobiliare di cui al giudizio di divisione indicato in epigrafe.

### **DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. ROBERTO BONACINA assegnando al professionista delegato, a titolo di fondo spese, in aggiunta alla somma di **Euro 2.000,00, oltre oneri di legge**, la somma di **euro 304,50 per ciascun lotto per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche che i creditori in solido tra loro dovranno versare entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento mediante bonifico.**

Il delegato provvederà a:

**A)** esaminare la relazione del perito;

**B)** chiedere, al già nominato perito, tutti i chiarimenti e le integrazioni dell'elaborato peritale, di cui ravvisi la necessità, 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, ogni qual volta le sopra descritte attività rilevino una problematica per la soluzione della quale il delegato ritenga necessario un provvedimento da parte del Giudice;

**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. 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 e di ogni altro elemento che rilevi a tal fine; in particolare il 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 per cento 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, saranno eseguite dal delegato. 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 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 delegato di redigere istanza al Giudice, qualora ne ravvisi l'opportunità, affinché adotti il provvedimento più opportuno. Inoltre il 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 delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;

-se l'evento successorio non costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il 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, prelevando le somme necessarie a titolo di anticipazione, direttamente dal libretto bancario intestato alla procedura 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, nonché il delegato 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 affinché 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 delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;

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

-se l'evento successorio non costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il 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

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 a mezzo posta elettronica certificata (ai sensi dell'art. 151 c.p.c.) 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 delegato, a spese della procedura, dovrà inserire un avviso contenente i dati utili al pubblico sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'asta.

Il Delegato dovrà, inoltre, con la massima tempestività coordinarsi con i creditori, segnalando le tempistiche programmate di preparazione dell'avviso di vendita, affinché:

**H1)** 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, della relazione di stima in forma oscurata a tutela della privacy redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., delle fotografie, se disponibili sul sito internet: www.aste.immobiliare.it, a spese del creditore precedente o primo ipotecario, ma a cura del delegato precisando che i costi stimati, compresa anche la pubblicità commerciale sul sito www.immobiliare.it, sono i seguenti: Euro 57,00 oltre IVA, (pari ad euro 69,54) per ogni annuncio pubblicitario (singolo lotto o flusso proveniente dal Portale delle Vendite Pubbliche) ed esperimento di vendita giudiziaria all'asta; oltre ad euro 80,00 oltre IVA (ovvero pari ad euro 97,60) una tantum, oltre ad euro 20,00 oltre IVA (pari ad euro 24,40) per ogni annuncio pubblicitario (singolo lotto o flusso proveniente dal Portale delle Vendite Pubbliche) ed esperimento di vendita giudiziaria

all'asta, **così per un totale di euro 378,82** per tre tentativi di vendita. Il pagamento dovrà avvenire **entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.**

**H2)** In alternativa, **se il creditore intende curare in proprio l'attività pubblicitaria** il medesimo creditore potrà scegliere (e dovrà comunicare al delegato entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento) uno dei seguenti siti di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c.:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

[www.aste24ore.com](http://www.aste24ore.com)

<https://avvisinotarili.notariato.it>

[www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it)

[www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it)

[www.aste.com](http://www.aste.com)

[www.aste.it](http://www.aste.it)

[www.asteonline.it](http://www.asteonline.it)

[www.esecuzioniefallimenti.com](http://www.esecuzioniefallimenti.com)

[www.aste.eugenius.it](http://www.aste.eugenius.it)

[www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it)

[www.asteimmobiliariweb.it](http://www.asteimmobiliariweb.it)

[www.venditegiudiziali.eu](http://www.venditegiudiziali.eu)

[www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it)

[www.venditegiudiziali.com](http://www.venditegiudiziali.com)

[www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)

[www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

[www.incanto.net](http://www.incanto.net)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

[www.avvisidiservizio.it](http://www.avvisidiservizio.it)

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

[www.intribunale.net](http://www.intribunale.net)

[www.oxanet.it](http://www.oxanet.it)

[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)

[www.wwww.astetribunali24.it](http://www.wwww.astetribunali24.it)

[www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it)

[www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

[www.portalecreditori.it](http://www.portalecreditori.it)

[www.fallco.it](http://www.fallco.it)

[www.astetelematiche tribunali.it](http://www.astetelematiche tribunali.it)

[www.fallcoastetribunali.it](http://www.fallcoastetribunali.it)

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

[www.reslitigiose.it](http://www.reslitigiose.it)

[www.piattaformareslitigiose.it](http://www.piattaformareslitigiose.it)

[www.gobid.it](http://www.gobid.it)

[www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

**H3) Se il creditore intende curare in proprio l'attività pubblicitaria** il medesimo creditore dovrà almeno 90 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte e per un tempo continuativo non inferiore a 12 mesi eseguire a propria cura e a proprie spese la pubblicità di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c. sul sito internet di pubblicità commerciale: **www.immobiliare.it**, salva la possibilità di pubblicare annunci, sempre 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).

Il delegato (o i creditori se intendono curare in proprio l'attività pubblicitaria) dovranno pubblicare ai sensi dei punti G1) e G2) 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 e dell'offerta minima (prezzo base ridotto dell'ultima asta del 25%) nonché dei rilanci minimi;
- l'indicazione dell'importo della cauzione da versare mediante assegno circolare;
- l'avvertenza che gli interessati potranno rivolgersi al Custode e al professionista delegato per ricevere tutte le informazioni utili per formulare una proposta di acquisto;
- i recapiti email e telefono del Custode e del professionista delegato.

Il delegato comunicherà ai creditori le variazioni apportate periodicamente all'avviso di vendita in modo da aggiornare gli annunci pubblicitari nel caso in cui i creditori intendano curare in proprio l'attività pubblicitaria.

**I)** 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 alla procedura da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta. Il 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 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 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 alla procedura, da accreditate su conto corrente bancario intestato alla medesima procedura che verrà acceso, a cura del delegato. Il delegato potrà compiere tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, compresa l'estinzione del conto corrente;

**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 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 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 Delegato e vi siano istanze di assegnazione, il 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 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 Delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione ed ha rimettere gli atti al Giudice perché adotti provvedimenti opportuni;

### **N3) PLURALITA' DI OFFERTE:**

a) qualora siano presentate più offerte, il 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 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 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 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 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 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 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 delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c.

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

**Q)** qualora l'offerente non diventi aggiudicatario, il 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 delegato rimetterà gli atti al Giudice affinché adotti il provvedimento opportuno;

**T)** 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 delegato provvederà altresì ad allegare al decreto di trasferimento, se previsto per legge, il certificato di destinazione urbanistica quale risultante agli atti del Giudice, se ancora in corso di validità, da valutarsi da parte del delegato 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);

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 Delegato farà liquidare al Giudice, comprensiva anche dei propri onorari e degli oneri di legge;

V) **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.**

W) depositare in Cancelleria le somme di ricavate dalla vendita dei beni oggetto di divisione, dopo aver prelevato le proprie spese e onorari, oneri di legge compresi, come liquidate dal Giudice Istruttore **unitamente ad un'istanza di rimessione degli atti al Giudice affinché prosegua il giudizio di divisione.**

X) qualora invece non vi siano offerte, alla scadenza del termine stabilito nell'avviso di vendita Giudice dispone sin da ora che il Delegato ne dia comunicazione alle parti, mediante deposito telematico, il giorno stabilito per l'apertura delle buste; si autorizza il delegato 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;

In caso di nuovo esito negativo, il delegato provvederà **a ripetere ad oltranza** la vendita senza incanto, secondo quanto previsto nei punti che precedono.

In ogni caso di vendita con esito negativo, **il 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 depositare telematicamente il verbale di vendita deserta, rimetterà al Giudice 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 delegato 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 Delegato potrà rivolgersi con istanza scritta al Giudice, il quale provvederà con decreto.

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.

Lecco, 13.6.2023

Il Giudice  
Dott. Edmondo Tota