TRIBUNALE DI LECCO
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Lecco civile

VERBALE DELLA CAUSA N. 148 DELL'ANNO 2022

Oggi 21/04/2026 9.35 innanzi al Giudice Unico, dott. Mirco Lombardi, sono comparsi:

per parte creditrice procedente GROGU SPV SRL l'avv. GIUDITTA CANDIANI in sostituzione dell'avv. ROSSETTO GIULIA. Ai fini della pratica sono presenti i dott.ri SCICCHITANO LORENZO e ALICE ARNOLDI,

per parte debitrice l'avv. MARCO ROSSI,

per l'AVVOCATURA DISTRETTUALE DELLO STATO DI MILANO, dott.ssa LONGHI CLARA,

per FINO 2 SECURITISATION l'avv. ARDITO MAURO oggi sostituito dall'avv. MAZZOLENI. Ai fini della pratica è presente la dott.ssa SARA ARDAGNA.

il Custode giudiziario avv. MIRIAM BRUSADELLI,

l'esperto stimatore arch. BAMBINA LAVELLI.

I procuratori delle parti creditrici chiedono disporsi la vendita dei beni pignorati, con applicazione dell'art. 41 T.U.B. in favore di Grogu.

L'avv. Rossi si rimette.

La dott.ssa Longhi si riporta alla memoria depositata in atti.

IL GIUDICE

- vista l'istanza di vendita;
- 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 G.E. di evitare che i creditori 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 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 che si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale di mercato;
- osservato che la citata clausola di salvezza ("salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura") serva proprio a limitare il potere discrezionale del G.E., 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 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 rispetti ai tradizionali strumenti di pubblicità legale, per comunicare al mercato l'appetibilità dei beni posti in vendita nel processo esecutivo;

- ritenuta l'applicabilità dell'art. 41 T.U.B.;

- visti gli artt. 570 e 591-bis c.p.c.

ORDINA

la vendita del compendio immobiliare di cui alla procedura esecutiva indicata in epigrafe.

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita il **Notaio dott. Fabrizio Brini** associato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco ed ivi domiciliato in Lecco alla 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 nonché la somma di euro 200,00 per ciascun lotto per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, somme che i creditori, in solido tra loro, dovranno versare entro 60 giorni dalla richiesta dal Notaio delegato e/o dell'Associazione Notarile.

Il mancato versamento del fondo spese e/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. In caso di inosservanza del suddetto termine il Notaio delegato rimetterà quindi senza indugio gli atti al Giudice affinché dichiari l'estinzione del processo.

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 ogni qual volta le sopra descritte attività comportino una problematica per la soluzione della quale il Notaio 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 e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nonché in base alla situazione urbanistica dellimmobile, 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, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita 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% 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 specificherà che le offerte che verranno presentate sono irrevocabili, salvo siano decorsi 120 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 dall'Esperto Stimatore 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. 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 presentare istanza al Giudice, qualora ne ravvisi l'opportunità, affinché adotti il provvedimento più opportuno.

Infine 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 a mezzo posta elettronica certificata (ai sensi dell'art. 151 c.p.c.) o nelle altre forme previste dal Codice di Rito l'avviso di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti in procedura, e depositare telematicamente l'avviso di vendita, che verrà successivamente acquisito e comunicato dalla Cancelleria alle parti;

H) PUBBLICITA' - Il Notaio delegato, a spese della procedura, dovrà inserire un avviso contenente i dati utili al pubblico sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il Notaio 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 procedente o primo ipotecario, ma a cura del Notaio delegato, per il tramite dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

Il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta del Notaio e/o dell'Associazione a pena di estinzione della procedura esecutiva.

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

H3) Se il creditore intende curare in proprio l'attività pubblicitaria 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 Notaio delegato (o i creditori se intendono curare in proprio l'attività pubblicitaria) dovranno pubblicare ai sensi dei punti H1) e H2) 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 numero 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'avvertenza che gli interessati potranno rivolgersi al Custode e all'Associazione Notarile per ricevere tutte le informazioni utili per formulare una proposta di acquisto;
- i recapiti e-mail e telefono del Custode e dell'Associazione Notarile.

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 nel caso in cui i creditori intendano curare in proprio l'attività pubblicitaria.

I) stabilire 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 o postale non trasferibile intestato alla Procedura, da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta. Il Notaio delegato procederà all'incasso della cauzione solo ad aggiudicazione avvenuta;

L) fissare la vendita al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la deliberazione sull'offerta/e e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai

sensi dell'art. 573 c.p.c.; **la prima vendita deve essere fissata dal Notaio delegato senza indugio e comunque entro il termine di 6 mesi dalla comunicazione della delega da parte della Cancelleria;**

M) indicare il modo e il termine di 120 giorni (senza sospensione nel periodo feriale) 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 ai sensi dell'art. 591 bis n. 11 c.p.c., così come previsti dal D.M. n. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta. Le somme predette dovranno essere versate a mezzo di bonifico bancario o di assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati alla Procedura, 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. Una volta avvenuto il versamento del prezzo, raccolga la dichiarazione ai sensi dell'art. 585 comma 4 c.p.c. secondo il Modello concordato (che dovrà essere conservato dal Notaio per 10 anni) ed effettui in autonomia e riservatezza le segnalazioni di eventuali operazioni sospette alla Banca d'Italia tramite l'apposito portale internet dedicato "Portale INFOSTAT-UIF".

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 a detta procedura; il creditore fondiario dovrà, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, depositare la precisazione del proprio credito nel fascicolo telematico e comunicarla all'Associazione Notarile; l'aggiudicatario dovrà entro il termine di 120 giorni (o il diverso più breve indicato nell'offerta) versare direttamente all'istituto di credito fondiario il 70% del prezzo; il residuo sarà versato al Notaio delegato nello stesso termine, unitamente ai compensi spettanti al Notaio delegato per le attività svolte ai sensi dell'art. 591 bis n. 11 c.p.c., così come previsti dal D.M. n. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta,

secondo le modalità indicate alla lettera M). In caso di mancato rispetto del temine sopra indicato per la precisazione del credito, l'aggiudicatario è autorizzato fin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente al Notaio delegato, mediante bonifico o assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati 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. Il legale dell'Istituto di credito, entro 15 giorni dalla richiesta del Notaio delegato o dell'Associazione Notarile, ha l'onere di trasmettere a mezzo PEC all'Associazione Notarile atto di quietanza; qualora l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento al creditore fondiario, il Notaio potrà procedere con la redazione della bozza del decreto di trasferimento e sottoporla al Giudice per la firma.

O) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto L), procedendo secondo le seguenti direttive:

O1) OFFERTE INEFFICACI:

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

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

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

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, 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 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 nell'avviso di vendita e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato farà 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 una nuova vendita alle stesse condizioni: 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;

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, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre una nuova vendita: 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, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre una nuova vendita: in tal caso il Notaio delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione;

P) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni, da depositarsi telematicamente insieme alla prova delle pubblicità effettuate in conformità dell'ordinanza di vendita, unitamente alla prova della pubblicità effettuata sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c..

Il verbale 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) non provvedere alla redazione dell'APE, dopo l'aggiudicazione dell'immobile, in base alla vigente normativa in materia di prestazione ed efficienza energetica;

R) provvedere alla restituzione degli importi versati per la cauzione, qualora l'offerente non diventi aggiudicatario;

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., purché 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 c.p.c. 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 specifica indicazione della data di versamento del saldo prezzo, 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.

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, 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 dei compensi degli avvocati redatte secondo il Protocollo di Intesa siglato con l'Ordine degli Avvocati di Lecco**. Il Custode e l'Esperto Stimatore entro 15 giorni dal decreto di trasferimento dovranno depositare telematicamente la propria istanza di liquidazione.

X) depositare al Giudice 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 (che non siano già stati depositati telematicamente), compresa la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e gli annotamenti;

Y) predisporre, entro 30 giorni dal versamento del prezzo relativo al Lotto Unico ovvero all'ultimo lotto venduto, 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 W), il Notaio Delegato procederà alla redazione del progetto considerando l'ammontare del credito indicato nel precetto, senza alcuna valutazione di interessi, spese di procedura e spese legali. Una volta redatto, il piano di riparto dovrà essere trasmesso al Giudice dell'Esecuzione. Nei successivi 10 giorni dal deposito del progetto, il Giudice lo esamina e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura (perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore) e ne dispone la comunicazione al Notaio Delegato il quale deve fissare innanzi a sé entro 30 giorni

l’audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione (con l’avvertenza che tra la comunicazione dell’invito e la data della comparizione innanzi al Notaio delegato debbono intercorrere almeno 10 giorni.

Una volta approvato il piano di riparto, procedere con i pagamenti delle somme riconosciute ai creditori tramite bonifici bancari da accreditarsi sui conti correnti bancari o postali dagli stessi indicati con la precisazione del credito; in caso di errata indicazione dei dati necessari per effettuare il bonifico ovvero in caso di assoluta mancata comunicazione degli stessi, il Notaio Delegato dovrà comunicare le circostanze alla Cancelleria nel fascicolo telematico, per dar modo al Cancelliere di ottenere dalla banca l’autorizzazione ad operare sul conto.

In caso di contestazioni al riparto, rimettere gli atti al Giudice dell’Esecuzione, che, sentite le parti e compiuti i necessari accertamenti, provvede con ordinanza ex art. 512 c.p.c.

Z) qualora non vi siano offerte ovvero non risultino depositate istanze di assegnazione, comunicare mediante deposito telematico la diserzione della vendita. Il Notaio Delegato quindi procederà 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 di vendita come sopra descritta, nonché a fissare 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 dal conferimento dell’incarico (salve eventuali proroghe).

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 (euro 10.000.00 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.. Il Notaio provvederà al deposito telematico di istanza ex 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 ex 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.

Il Notaio Delegato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c., **entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deve depositare con modalità telematica un rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il Notaio Delegato deve **depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte.

Entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il Notaio Delegato deve depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente. I rapporti riepilogativi periodici e finali devono essere depositati con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia.

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.

Il Notaio Delegato deve inoltre depositare telematicamente come evento autonomo il contratto di apertura di conto corrente intestato alla Procedura.

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..

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente verbale al Notaio nominato.

Il presente verbale, redatto dal Giudice, viene letto ai presenti e quindi depositato telematicamente.

Il Giudice

dr. Mirco Lombardi