

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
Sez. VII – Esecuzioni Immobiliari  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(3°)

Procedura esecutiva R.E. 507/2015

G.E. Dott. Roberto Bonino

promossa da:

XXXXX

- creditore precedente -

nei confronti di

XXXXX

- debitori eseguiti -

\*\*\*\* \*\*

La DOTT. MICHELA FANTONI, Cod. Fisc. FNT MHL 76D62 E463R, Pec fantoni.michela@odcec.legalmail.it, tel 0185 51316 Fax 0185 234368, con studio in Rapallo, Via della Libertà n. 74/9, nella propria qualità di delegato alla vendita nella procedura di cui all'epigrafe, giusta delega del Giudice dell'Esecuzione in data 21.10.2016

AVVISA CHE

il giorno **11 GENNAIO 2017, alle ore 15.30**, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, piano III, aula 44, è stata fissata la VENDITA SENZA INCANTO ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. della piena proprietà del compendio immobiliare, Lotto Unico, di seguito indicato.

**A) Unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale (negozi): sita in Rapallo, Corso Giacomo Matteotti n. 31 piano S1-T, censita al Catasto dei Fabbricati, foglio 36, mappale 478, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria C1, classe 13, 87 mq, rendita € 5.167,15.**

Essa si sviluppa su due livelli (interrato e piano terra) e confina a Nord-Est con Galleria Cristallo, a Nord-Ovest con Corso Matteotti, a Sud-Ovest con edificio civico 31a di Corso Matteotti, a Sud-Est con negozio civ. 8 di Galleria Cristallo e con l'altra unità immobiliare oggetto della presente perizia (civico 6 di Galleria Cristallo) con la quale confina anche sopra; sotto confina con terrapieno.

**B) Unità immobiliare (magazzino): sita in Rapallo, Galleria Cristallo n.6 piano T-1, censita al Catasto dei Fabbricati, foglio 36, mappale 478, subalterno 24, zona censuaria 1, categoria C2, classe 10, 74 mq, rendita €917,23.**

Questo secondo immobile confina a Nord-Est con altro appartamento dello stesso stabile (civico 29 di Corso Matteotti), a Sud-Est con terrazza di copertura della Galleria Cristallo di pertinenza dell'appartamento interno 3 del civico 16 di Galleria Cristallo, a Sud-Ovest con edificio civico 33 di Corso Matteotti, a Nord-Ovest con Corso Matteotti, sotto con l'altro immobile oggetto della presente perizia (civico 31 di Corso Matteotti), sopra con appartamento interno 9 del civico 29 di Corso

Matteotti.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Arch. Cristiana Mortola e allegata al fascicolo dell'esecuzione, che s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita anche per quanto attiene la presenza di eventuali oneri e/o pesi gravanti sugli immobili oggetto della vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché presso lo studio del delegato alla vendita.

\*\*\*\* \*\*

Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

### SI DISPONE CHE

il compendio immobiliare sopra descritto sia posto in vendita **SENZA INCANTO** al seguente prezzo:

**Prezzo base dell'offerta: € 401.400,00.**

**Offerta minima: € 301.050,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00.**

Si informa che nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573, ciascuna offerta in aumento (successivamente al primo aumento) non potrà essere inferiore ad € 5.000,00 = Offerta minima in aumento € 5.000,00.

\*\*\*\* \*\*

### SI DISPONE CHE

gli oneri economici necessari alla pubblicazione sono a carico del creditore procedente.

### SI RENDE NOTO CHE

- l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo d'esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita;

- l'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

- trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, non è allegata certificazione prevista dal D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 6 D.L. 63/2013, convertito in Legge 90/2013 e parimenti, trattandosi di trasferimento forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08; l'aggiudicatario dovrà provvedere a sue spese all'acquisizione della certificazione indicata, avvalendosi di un professionista di fiducia o eventualmente dello stimatore già nominato nell'ambito della procedura, nelle more tra il provvedimento di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo;

- per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge;

- le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato presso il proprio studio;

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, direttamente presso lo studio del professionista, redatte con le modalità infra stabilite;

- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

**SI AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;
- qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
- qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, il custode ne darà immediata comunicazione al Giudice; in tal caso verrà fissata udienza per pronunciare l'estinzione della procedura, per avere il creditore omesso gli atti d'impulso necessari all'espletamento degli atti esecutivi.

\*\*\*\* \*\*\*\*

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### **Modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della vendita**

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, previa fissazione di appuntamento con il Delegato.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. L'offerta, redatta in bollo da € 16,00, deve contenere:

**a) le generalità del soggetto cui andrà intestato l'immobile** (cognome, nome, luogo, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

**b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,** dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

**c) se l'offerente è minorenne,** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

**d) se l'offerente è una società,** all'offerta dovrà essere allegato certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio recente da cui risulti il legale rappresentante

della società e i poteri di firma dello stesso oppure copia dello Statuto della società;  
e) se l'offerente risulta essere extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

f) i dati identificativi catastali del bene per il quale l'offerta è proposta;

g) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 13, comma primo, lettera q, D.L. 83/2015;

h) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;

i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dall'omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

l) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio- box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

m) all'offerta si dovranno allegare: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni BANCARI CIRCOLARI non trasferibili intestati a "Procedura esecutiva n. 507/2015", uno di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e l'altro pari al 15% sempre del prezzo offerto, per spese presunte, fermo restando il potere del cancelliere o del delegato di richiedere eventuali integrazioni, in caso di definitiva determinazione del costo fiscale, in quest'ultimo caso, con onere per l'aggiudicatario di versare il saldo delle spese entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

3. In assenza dei requisiti previsti nei punti di cui sopra, l'offerta di acquisto sarà inefficace e non verrà presa in considerazione.

4. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso.

Ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera r, D.L. 83/2015, in caso di unica offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti verranno presi i seguenti provvedimenti:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se è inferiore al prezzo - base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

6. Ai sensi dell'art. 573, commi 1, 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera s, D.L. 83/2015, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà in ogni caso alla gara sulla base dell'offerta più alta.

Se la gara non ha luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, si procederà come segue:

- nel caso di più offerte di valore diverso, si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente;

- nel caso di più offerte dello stesso valore, si procederà all'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Per l'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto:

- dell'entità del prezzo;

- delle cauzioni prestate;

- delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento;

- di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

7. In caso di svolgimento della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

8. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

9. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

### **Modalità di versamento del prezzo**

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato (entro il termine indicato nell'offerta e **comunque non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione**), mediante bonifico su conto corrente intestato alla procedura di cui verranno fornite le coordinate; si segnala che il termine indicato non è soggetto a sospensione feriale e che è un termine perentorio non soggetto a proroga.

2. Qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.lgs., nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di

quanto disposto dall'art. 2855 c.c.. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub 1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare presso lo studio del Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. L'aggiudicatario avrà peraltro facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.lgs. 385/1993).

4. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante versamento su conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota d'iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il Delegato all'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep. \*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

5. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento (imposte di registro o IVA, ipotecaria e catastale, imposta di bollo sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria e spese di voltura), nonché i compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; si precisa al riguardo che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine di 60 giorni sopra indicato, il provvedimento di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta

### **Disciplina della pubblicità delle vendite**

Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia, con spese a carico dei

creditori, mediante:

- affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi e almeno 45 giorni prima, all'Albo di questo Tribunale;

- pubblicazione sui siti internet: cambiocasa.it, genovaoggi notizie.it, immobiliare.it, entietribunali.it e genova.repubblica.it in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni, o messo in ogni caso il nominativo del debitore:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e del custode nonché dei loro recapiti;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- ammontare del prezzo base;
- rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il custode e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- pubblicazione del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- comunicazione, almeno 20 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti, nonché agli eventuali comproprietari ed al debitore a cura del custode nominato;

- sono altresì autorizzate pubblicità su quotidiani anche successive ai 45 giorni.

### **SI COMUNICA CHE**

Il G.E. ha nominato:

**CUSTODE** e **PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA** dell'intero compendio immobiliare pignorato la Dott.ssa Michela Fantoni, Cod. Fisc. FNTMHL76D62E463R, Pec [fantoni.michela@odcec.legalmail.it](mailto:fantoni.michela@odcec.legalmail.it), e-mail [fantoni.michela@gmail.com](mailto:fantoni.michela@gmail.com), tel. 0185 51316 Fax 0185 234368, con studio in Rapallo, Via della Libertà n. 74/9.

**Il custode**, nel rispetto delle indicazioni impartite dal Giudice, **provvede a:**

1. effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del



debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

2. verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene, svolgendo relazione al G.E. su eventuali difformità della perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa; installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile; curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);

3. dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata a.r. anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

4. comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;

5. vigilare sulla condotta del debitore o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal G.E.;

6. versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

7. dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; dare disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;

8. riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente intestato alla procedura;

9. segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

10. esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria,

nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;

**11.** segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, terzo comma c.c.;

**12.** qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

**13.** realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);

**14.** fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia/e dell'avviso di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

**15.** adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, organizzando le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi; precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

**16.** fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto e prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa nonché a fornire ai

predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;

17. successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante senza titolo;

18. salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

**Il Professionista Delegato**, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c., **provvede**:

1. alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
2. alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 cod. proc. civ., da versarsi con assegno circolare intestato alla procedura esecutiva nella misura indicata nell'avviso di vendita;
3. alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario;
4. all'avvertimento che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine di 60 giorni sopra indicato, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta;
5. all'emissione di provvedimento in ordine all'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 590 cod. proc. civ.;
6. alla tempestiva comunicazione all'aggiudicatario dell'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
7. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), a trasmettere tempestivamente al Giudice la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine immediato di pagamento a favore del creditore fondiario;
8. ad accertare l'avvenuto versamento del saldo prezzo, unitamente all'importo a titolo di spese presunte;
9. a prendere diretto contatto con l'aggiudicatario al fine di acquisire le somme, presumibilmente necessarie all'espletamento delle formalità di registrazione,

trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (le eventuali somme eccedenti l'acconto spese corrisposto dovranno essere dal delegato tempestivamente restituite all'aggiudicatario;

**10.** a predisporre, una volta accertato il pagamento del saldo prezzo e delle somme necessarie all'adempimento degli oneri tributari, bozza del decreto di trasferimento;

**11.** alla formazione del progetto di distribuzione;

**12.** ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.

Rapallo, 31 ottobre 2016.

Il Delegato alla vendita  
Dott.ssa Michela Fantoni