



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE DI UDIENZA EX ART. 569 c.p.c.

N. 621 /2018 del R.G.Es. Imm.

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da: BANCA CREDITO COOPERATIVO
DI BUSTO CAROLFO e BUGUGLIATE SOCIETA' COOPERATIVA

nei confronti di : _____

Oggi, 12/06/2019 , innanzi al Giudice Dott.ssa Sabrina Passafiume compaiono:
l'avv.

Damiano Pomi in sostituzione dell'Avv. Puce ~~per B.C.C.~~
anche la Dott.ssa Esterina Eleonora di Pini della pratica forense

per BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO CAROLFO e BUGUGLIATE
SOCIETA' COOPERATIVA

(l'avv.)

il Sig. _____ in qualità di
_____ del lotto 5

per _____

(l'avv.)

la Signora _____ Generalmente capo amministrative
di _____ el lotto 3

per _____

(l'avv.)

il Sig. _____

per _____

Vengono verificate le notifiche effettuate ai sensi degli articoli 498 - 599 e 569 c.p.c. che risultano effettuate come segue:

- al debitore in data 22/03/2019 ex art. 110 CPC (DECRETO EX ART. 569 CPC)

• al _____ creditore _____ iscritto

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

in data 12/2/2019 (AVISO EX ART. 498 CPC)

• al _____ creditore _____ iscritto

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

in data 22/3/2019 (DECRETO EX ART. 569 CPC)

• al terzo datore ipoteca creditore iscritto

IMMOBILIARE GE SRL

in data 15/03/2019 ~~DECRETO~~ (AVISO EX ART. 569 CPC)

• al _____ creditore _____ iscritto

in data _____;

• al _____ comproprietario

in data _____;

• al _____ comproprietario

in data _____;

• al _____ comproprietario

in data _____

L'avv. Perico per B.C.C. chiede la vendita del
compendio pignorato.

L'avv.to _____ chiede l'applicazione
dell'articolo 41 "T.U.L.B."

Le parti, invitate ad esprimersi sulla relazione di stima, formulano le seguenti osservazioni:

IL GIUDICE

Ritenuto di disporre la vendita del compendio pignorato ai sensi degli articoli 569 e ss. c.p.c.;

rilevato che si è già provveduto alla nomina di un custode giudiziario in sostituzione del debitore e che, ai sensi dell'articolo 559 quarto comma, detta nomina va confermata posto che nella fattispecie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità, considerando che con essa si consentiranno una migliore conservazione ed una congrua amministrazione del compendio pignorato e si permetterà agli interessati all'acquisto di visitare più agevolmente il cespite, così incrementando sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

CONFERMA

quale Custode Giudiziario del compendio pignorato, in sostituzione del debitore, la "G.I.V.G. S.r.l." con sede in Via Valgella numero 11 a Varese.

IL GIUDICE

Ritenuto, quindi, di delegare le operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato in sei lotti come individuati nella relazione di stima
Lotto 1 prezzo base euro 95.000,00 determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568, comma 2°, c.p.c. come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 71'250,00, importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%. Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Lotto 2 prezzo base euro 125'000,00 determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568, comma 2°, c.p.c. come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 93'750,00, importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%. Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Lotto 3 prezzo base euro 153'000,00 determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568, comma 2°, c.p.c. come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 116'750,00, importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%. Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Lotto 4 prezzo base euro 41'000,00 determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568, comma 2°, c.p.c. come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 30'750,00, importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%. Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Lotto 5 prezzo base euro 146'000,00 determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568, comma 2°, c.p.c. come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 109'500,00, importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%. Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Lotto 6 prezzo base euro 28'000,00 determinato sulla base del valore di mercato desumibile dagli atti, tenuto conto degli elementi di cui all'articolo 568, comma 2°, c.p.c. come indicati in perizia ed operata la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 21'000,00, importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%. Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DISPONE

che la vendita abbia luogo con **modalità non telematiche**, in applicazione dell'art. 569, co. IV, c.p.c. come modificato dal D.L n. 59/2016 conv. in Legge n. 119/2016, essendo il procedimento di vendita con modalità telematiche, allo stato, pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura in quanto:

- a) in considerazione della natura e delle caratteristiche del bene, come evidenziate dall'esperto, il potenziale e verosimile bacino di offerenti è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo e a cui va prospettata una modalità di acquisto di semplice approccio;
- b) la difficile collocazione del bene sul mercato, in considerazione delle sue caratteristiche, sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione alla vendita richiedessero un grado di tecnicismo più elevato ed esborsi anche per la richiesta di dotazione della forma digitale;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per tutte le attività indicate dall'articolo 591 *bis* del Codice di Procedura Civile il Dr. SANDRO ORSI con studio in

BUSTO ARSIZIO, VIA CRESPI 1-BIS

DISPONE

che il Professionista Delegato, nell'espletamento dell'incarico provveda:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento delle attività previste dall'articolo 498 del Codice di Procedura Civile;
- a depositare, entro trenta giorni dalla notificazione della presente ordinanza, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- a depositare, inoltre, ogni sei mesi con prima decorrenza dalla data di deposito del rapporto riepilogativo iniziale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- ad indicare il termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, entro il quale potranno essere presentate le offerte di acquisto, con fissazione al giorno successivo della convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti; le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio Professionista Delegato, ove saranno aperte ed esaminate alla presenza degli offerenti;
- a predisporre l'avviso di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., espletando la pubblicità secondo le indicazioni di seguito fornite;
- a determinare, in caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, il prezzo base in misura inferiore di un quinto rispetto al precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come rideterminato; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- a fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'articolo 571 c.p.c. e fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli adempimenti di cui agli articoli 571 e 572 c.p.c.;
- a svolgere, anche per questo secondo esperimento di vendita, e per gli eventuali successivi esperimenti, tutte le attività oggetto della presente delega;
- a procedere, analogamente, in caso di esito negativo, ad altri tre esperimenti di vendita con le stesse modalità delle precedenti, indicando, in ciascuna, un prezzo base ribassato del 20% rispetto al prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato;
- nell'ipotesi in cui la sequenza delle cinque vendite non consenta l'aggiudicazione, rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, unitamente ad una relazione sull'attività compiuta e su quella posta in essere dal Custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando la relativa documentazione e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

In adempimento dell'incarico, il Professionista Delegato espletterà i cinque tentativi di vendita in 24 mesi avendo cura di depositare in cancelleria ogni avviso di vendita che venga pubblicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita verrà specificato:

- che la vendita viene effettuata senza incanto;
- che l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta;
- che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista e alla procedura, per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo;
- che l'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte;
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 giorni dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, stipulando un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nell'avviso di vendita saranno inserite le seguenti ulteriori indicazioni.

- Che l'offerta dovrà contenere:
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- Che se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- Che, in caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.
- Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Che la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- Che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà comprensivo delle spese generali oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015.
- Che per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente, e si adotteranno i conseguenti provvedimenti; in particolare:

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta;
- se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 c.p.c., mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite
2. inserimento, tramite la società ASTALEGALE.NET SPA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 c.p.c., di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it;
3. Invio di copia degli atti indicati al punto 1) al Custode Giudiziario;
4. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 c.p.c. sui seguenti canali pubblicitari:
 - a. Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento e mantenimento del **Punto Informativo** ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia; pubblicazione degli avvisi di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; per estratto, pubblicazione sul quotidiano **La Repubblica edizione regionale** nonché sul **Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edito da "Edicom Finance s.r.l."**;
 - b. Per il tramite della concessionaria AMC MANZONI: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.immobiliare.it;
 - c. Per il tramite di EDISERVICE SRL: pubblicazione degli avvisi tramite i servizi **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle

adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio **Gestionale Aste**, su i maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it ed www.attico.it oltre che su tutti i siti specializzati www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it , a cura di "Ediservice Srl".

I costi complessivi per le pubblicazioni sopra citate sono:

Euro 780,00 (Iva inclusa, per le prime pubblicazioni)

Euro 707,00 (Iva inclusa, per le pubblicazioni successive)

Incarica "Astalegale.net s.p.a.", quale gestore della pubblicità, e soggetto legittimato, senza oneri aggiuntivi per la procedura, del compimento delle operazioni di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ivi compreso il versamento del contributo dovuto.

La cancelleria provvederà ad inserire "Astalegale.net s.p.a." nell'anagrafica del fascicolo telematico come commissionario.

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Professionista Delegato, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, nome e recapito telefonico del Custode. Verranno in ogni caso omissi i dati catastali e i confini del bene.

Le pubblicità verranno effettuate a cura del Professionista Delegato.

Qualora, tenuto conto del fondo spese già precedentemente versato e detratti gli eventuali esborsi già sostenuti dal Professionista, non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, gli oneri necessari alla pubblicità saranno sostenuti, a titolo di anticipazione, dal creditore ipotecario di grado più elevato o, in mancanza, dal creditore precedente, con avvertimento che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti.

Il creditore onerato dell'anticipazione delle spese che non intenda versare la somma necessaria agli adempimenti pubblicitari, dovrà comunicare formalmente tale sua intenzione al Professionista Delegato almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista; in tal caso il Delegato verificherà se un altro creditore munito di titolo esecutivo intenda anticipare tali spese dando così impulso alla procedura.

In caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle aste pubbliche nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile ai creditori muniti di titolo, dovrà essere dichiarata l'estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

L'avviso di vendita verrà comunicato, per opportuna conoscenza al Custode, al creditore precedente e ai creditori intervenuti.

Il Professionista Delegato provvederà a verificare che la relazione di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati esposti e segnalerà immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Al Professionista sopra indicato vengono altresì delegati gli adempimenti successivi alla vendita, da espletarsi sulla base delle seguenti indicazioni:

- ad esito dell'aggiudicazione, il Delegato acquisirà, ove non risultanti dagli atti, le informazioni relative allo stato civile dell'aggiudicatario ed eventualmente al regime patrimoniale in essere tra i coniugi ed alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni;
- l'avvenuta aggiudicazione verrà immediatamente comunicata al Custode;
- all'aggiudicatario verranno comunicati, a mezzo raccomandata: l'importo del saldo prezzo, delle imposte conseguenti al trasferimento e delle spese di procedura a suo carico, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie;
- acquisita la documentazione relativa all'effettivo accredito del saldo e degli oneri dovuti, il Professionista Delegato comunicherà all'estimatore il prezzo ricavato dalla vendita, al fine di consentirgli di presentare al giudice dell'esecuzione l'istanza di liquidazione del compenso;
- entro sette giorni dal versamento delle somme dovute, verrà predisposta, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento che verrà trasmessa tempestivamente al giudice dell'esecuzione;
- una volta depositato il decreto di trasferimento, verrà acquisita una copia autentica di tale documento per gli adempimenti relativi alla registrazione dell'atto, alla trascrizione dello stesso nei Registri Immobiliari ed alla voltura catastale;
- espletati tali adempimenti e versati i tributi dovuti, l'originale del decreto di trasferimento dovrà essere depositato in cancelleria unitamente ad una copia della nota di trascrizione;
- una copia autenticata del decreto di trasferimento, dovrà essere inviata, unitamente ad una copia della nota di trascrizione, tramite raccomandata, all'acquirente;
- il delegato provvederà, infine, alla cancellazione dei gravami.

DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA DALLA VENDITA

Il Professionista Delegato predisporrà la bozza del progetto di distribuzione della somma ricavata dalla vendita attenendosi alle indicazioni che seguono.

- Inviterà ciascun creditore a presentare la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, e quindi rimetterà le stesse al giudice dell'esecuzione unitamente alla richiesta di liquidazione delle proprie competenze e al riepilogo dei crediti con specifica indicazione degli eventuali diritti di prelazione.
- Ad esito della liquidazione da parte del giudice dell'esecuzione, provvederà a predisporre il piano di riparto nell'ipotesi in cui vi siano più creditori, altrimenti provvederà all'assegnazione all'unico creditore ai sensi dell'articolo 510 primo comma del Codice di Procedura Civile.
- Inviterà i creditori utilmente collocati nel progetto di distribuzione ad indicare le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui andranno bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.
- Inviterà, inoltre, i creditori ipotecari a presentare una copia della nota di iscrizione dell'ipoteca, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'articolo 2776 co. 2° e 3° c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvertendoli del fatto che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
- Verranno considerate in prededuzione le seguenti spese: il compenso di esso Professionista Delegato, del Custode Giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, compreso quello dell'Estimatore, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, nonché le spese di pubblicità.
- Nella redazione del progetto di distribuzione il Professionista provvederà ad accantonare le somme spettanti agli eventuali creditori privi di titolo esecutivo i cui crediti non siano stati riconosciuti in tutto o in parte dal debitore e che dimostrino di aver promosso giudizio per la formazione del titolo, con la precisazione che tale accantonamento avrà un termine massimo di tre anni.
- In prossimità della data fissata per l'esame del progetto di distribuzione, verrà richiesto, all'istituto di credito presso il quale è depositato il ricavato della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi calcolati sino alla data di chiusura del rapporto e delle relative spese.

Verrà, quindi, redatto il progetto di distribuzione e verrà fissata la data e l'ora di convocazione, innanzi al Professionista Delegato, dei creditori e del debitore per l'approvazione del detto progetto.

Il progetto di distribuzione dovrà essere inviato, almeno 15 giorni prima della data fissata per la discussione, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano inoltrare al Professionista Delegato, in tempo utile, eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti.

Nell'ipotesi di Credito Fondiario, verificata la tempestività dell'istanza (che deve essere formulata non oltre l'udienza in cui si dispone la vendita) e la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della stessa, il Professionista Delegato provvederà ad anticipare al creditore per mutuo fondiario, ai sensi dell'articolo 41 del "T.U.L.B.", il ricavato della vendita nei limiti di quanto dovuto al detto creditore, trattenendo forfetariamente l'importo relativo alle spese di procedura nonché, in caso di intervenuto fallimento dell'esecutato, l'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di cauzione.

Qualora il creditore per mutuo fondiario abbia incassato somme non dovute, il Professionista Delegato provvederà a richiederne formalmente la restituzione.

Dovrà essere evidenziata la presenza di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato specificando distintamente le spese esposte da ciascuno dei difensori. In tal caso il Professionista Delegato rimetterà il progetto di distribuzione al giudice dell'esecuzione che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé.

Nell'ipotesi di contestazioni al progetto di distribuzione, il Professionista Delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'articolo 512 c.p.c., allegando una nota contenente i chiarimenti ritenuti necessari.

Tutti i conseguenti pagamenti ai creditori verranno effettuati dal Professionista Delegato senza necessità di ulteriori autorizzazioni.

Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il Professionista Delegato provvederà a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

DISPONE

Che la presente ordinanza venga comunicata, dalla cancelleria, al Professionista Delegato e al Custode e che, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 569 c.p.c., venga notificata, entro 30 giorni da oggi, a cura e spese del creditore che ha chiesto la vendita, ai creditori di cui all'articolo 498 dello stesso Codice oggi non comparsi.

Provvede all'emissione dell'ordine di liberazione come da separata e contestuale ordinanza.

IL GIUDICE
Dott. *Roberto Pizzoferrato*