



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura N. .... R.G. Esecuzioni Immobiliari
promossa da .....
contro.....
oggi ..... alle ore ..... innanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Fanticini
sono comparsi:
lo stimatore .....
per il/i debitore/i.....
per il/i creditore/i.....

VENDITA E DELEGA AL NOTAIO

L'Avv. .... per il creditore
procedente, unitamente agli altri creditori muniti di titolo, chiede che si proceda alla vendita con il
sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c. al prezzo indicato dall'esperto, dando, inoltre, l'assenso
ad un nuovo esperimento di vendita con il medesimo meccanismo (previa eventuale riduzione del
prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto ed autorizzando espressamente il prelievo
dal libretto della procedura per la necessaria pubblicità. I creditori intervenuti si associano.

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Notaio;

.....  
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

### DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio Dr. ....

### AVVISO DI VENDITA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno ..... alle ore ..... nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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. 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.

**B)** Per il lotto N° 1 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N° 2 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N° 3 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N° 4 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N. 5 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N° 6 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N° 7 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N. 8 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N° 9 il prezzo base per le offerte è di Euro .....  
per il lotto N° 10 il prezzo base per le offerte è di Euro .....

**C)** Si rende noto che il perito, sulla base della relazione di stima del bene, dichiara che la vendita:

- non è soggetta ad IVA
- è soggetta ad IVA, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato

**D)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 *bis* comma 2° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

**E)** Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al ..... alle ore 12.00

**F)** Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Emilia (piano primo - via Paterlini 1), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari)
- ricevuta del versamento sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva aperto presso la Banca ..... e identificato col numero ..... della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi

all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

*G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;*

*H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:*

- in caso di unica offerta: se l'offerta è superiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente oppure, in caso di dissenso del creditore procedente, ad incanto;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

*I) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal Notaio delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione sul libretto bancario sopraindicato e depositare entro lo stesso termine la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno - via Paterlini 1);*

*J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato;*

*K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno*

essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

**Esclusivamente nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3° c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, nello stesso giorno della settimana successiva alla data sopra fissata per l'esame delle offerte, alle ore 15.00, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al Notaio delegato, nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 5 – piano primo).**

La vendita all'incanto dei cespiti pignorati è disciplinata dalle condizioni sopra indicate (ivi compreso il prezzo-base per le offerte in aumento), salvo che per le seguenti particolarità:

- l)* Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno - Via Paterlini 1):
- domanda di partecipazione all'incanto (in bollo) sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari);
  - ricevuta del versamento sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva della somma pari al 10% del prezzo-base (a titolo di cauzione);
- m)* La domanda di partecipazione dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di domanda in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Il richiedente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;
- n)* Le offerte in aumento sul prezzo base non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a

Euro 50.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;

- o)* L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal Notaio delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) sul libretto bancario sopraindicato e depositare entro lo stesso termine la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno - via Paterlini 1);
- p)* Ad incanto avvenuto potranno essere presentate eventuali offerte ai sensi dell'art. 584 c.p.c., da ritenersi ammissibili se: presentate entro 10 giorni dall'asta; superiori di almeno un quinto rispetto al prezzo raggiunto all'incanto; accompagnate da cauzione pari al 20% del prezzo raggiunto all'asta. Dette offerte, irrevocabili sino alla data dell'udienza che sarà fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, devono essere depositate (non in busta chiusa) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Emilia (piano primo - via Paterlini 1), compilando il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari) unitamente alla ricevuta del versamento della cauzione pari al 20% del prezzo-base raggiunto. Verificata l'ammissibilità delle offerte, sarà indetta dal Giudice dell'Esecuzione una gara alla quale potranno partecipare, oltre gli offerenti in aumento *ex art. 584 c.p.c.* e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine che sarà fissato, avranno integrato la cauzione nella misura di cui all'art. 584 comma 2° c.p.c. Se nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara così indetta l'aggiudicazione diverrà definitiva e sarà pronunciata a carico degli offerenti, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo sarà trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

.....  
.....  
.....

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

- che, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte *ex art. 571 e 572 c.p.c.*, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, sia curata l'affissione dell'avviso di vendita (con le indicazioni previste dall'art. 570 c.p.c.) nell'albo del Tribunale di Reggio Emilia (per 3 giorni continui) e nell'albo del Municipio del luogo dove è situato l'immobile;
- che, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte *ex art. 571 e 572 c.p.c.*, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda, secondo il vigente standard dell'Ufficio per le vendite giudiziarie, alla pubblicità commerciale *ex art. 490 c.p.c.* (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte *ex art. 571 e 572 c.p.c.*, data e ora dell'eventuale incanto della settimana successiva, nome e recapito telefonico del custode, omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità del/i debitore/i, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- che, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte *ex art. 571 e 572 c.p.c.*, sia data pubblicazione sul sito Internet [www.reggioemilia.astagiudiziaria.com](http://www.reggioemilia.astagiudiziaria.com) del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario.

Si autorizza l'incaricato dell'I.V.G. al ritiro di una copia della perizia e di uno dei floppy-disk/cd-rom depositati dall'esperto stimatore.

.....

CONTENUTO DELLA DELEGA AL NOTAIO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Notaio provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra

diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

- 2) al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17 comma 1° ovvero di cui all'art. 40, comma 2° della Legge n. 47 del 1985, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 3) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;
- 4) al controllo delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);
- 5) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti in Cancelleria, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 6) all'esame delle offerte pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario intestato alla procedura;
- 7) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 8) a raccogliere l'eventuale dissenso del creditore precedente ai sensi dell'art. 572 c.p.c. sull'aggiudicazione all'unico offerente (e, in tal caso, a procedere all'incanto con le modalità di seguito fissate) o a pronunciare l'aggiudicazione a favore di questo;
- 9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);
- 10) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione e provvedendo ad inserire l'originale tra gli atti del proprio repertorio;
- 11) a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);
- 12) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

- 13) a disporre, emettendo mandati nominativi, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione) e a dare avviso della predetta restituzione alla banca depositaria delle somme della procedura mediante tempestiva trasmissione (a mezzo fax) di copia semplice dell'estratto di questa ordinanza e del verbale dell'udienza di vendita;
  - 14) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.*;
  - 15) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto;
  - 16) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, la ricevuta bancaria del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;
  - 17) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
  - 18) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
  - 19) in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.L.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 a questo G.E. 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 di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;
  - 20) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
  - 21) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione;
- Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;
- liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti;
- bozza di mandato per il pagamento delle suddette imposte e spese;

22) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

23) a dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;

24) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

25) per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3° c.p.c., a tenere avanti a sé l'incanto sopra fissato (alle ore 15.00 dello stesso giorno della settimana successiva a quella fissata per l'apertura delle buste); l'incanto si svolgerà secondo le modalità sopra indicate;

26) alla ricezione delle domande di partecipazione all'incanto con allegata ricevuta del versamento della cauzione sul libretto bancario intestato alla procedura;

- 27) all'effettuazione dell'incanto *ex art.* 581 c.p.c., pronunciando all'esito l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e redigendone verbale *ex art.* 591 *bis* c.p.c.; nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Notaio dovrà cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese;
- 28) a depositare copia autentica del verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;
- 29) a compiere tutte le attività sopra elencate (con riferimento alla vendita senza incanto) e necessarie per la vendita all'incanto;
- 30) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita (senza incanto e con incanto) al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto);
- 31) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti *ex artt.* 571 e 572 c.p.c.,
- 32) a fissare avanti a sé, per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3° c.p.c., l'udienza per la vendita all'incanto (da tenersi alle ore 15.00 dello stesso giorno della settimana successiva a quella fissata per l'apertura delle buste);
- 33) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;
- 34) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suestesa delega;
- 35) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita;
- 36) a compiere tutte le attività sopra elencate con riferimento alla vendita senza incanto e necessarie anche per la vendita all'incanto.

Il Notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione (in proposito, si osserva che il novellato art. 631 c.p.c. non trova applicazione in caso di mancata comparizione delle parti all'udienza in cui ha luogo la vendita; a riguardo anche Cass. 13354/2004).

#### SOSTITUZIONE NELLA CUSTODIA E NOMINA DEL CUSTODE

##### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visto ed applicato l'art. 559 c.p.c.,

- rilevato che con il pignoramento il debitore è costituito custode dei cespiti pignorati,
- ritenuto che la sostituzione nella custodia possa avere utilità per la vendita, consentendo sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato (non solo quando questo è occupato da terzi), sia un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto,

##### SOSTITUISCE

**nella custodia il debitore esecutato, nominando custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, in persona del legale rappresentante.**

Il Custode dovrà provvedere, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice e dal Notaio delegato:

- a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- a 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;
- a 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);
- all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché alla disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- a vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;
- ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;

- a realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);
- a 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 formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- a organizzare 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;
- a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- a prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- a segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- ad 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;
- alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite.

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile secondo circolari dell'Ufficio già comunicate al Custode e al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso l'Associazione Notarile, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROVVEDE

con atto separato quanto alla liberazione dell'immobile

FISSA

termine di giorni 45 al creditore precedente o ad altro creditore munito di titolo per la notifica di questa ordinanza (per estratto da pag. 1 a pag. 6) all'/agli eventuale/i creditore/i iscritto/i non comparso/i all'odierna udienza

LIQUIDA

con atto separato il compenso dello stimatore

FISSA

innanzi a sé l'udienza del ..... alle ore ..... per la comparizione del/i debitore/i esecutato/i e dei creditori intervenuti successivamente all'1/3/2006 e non muniti di titolo esecutivo, disponendo la notifica di questa ordinanza (per estratto: pag. 1 e pag. 14) a cura dei creditori intervenuti interessati all'udienza di verifica dei crediti (art. 499 c.p.c.)

DISPONE

che la Cancelleria, previa comunicazione del presente provvedimento all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia per gli adempimenti di competenza, trasmetta immediatamente il fascicolo al Notaio delegato presso l'Associazione Notarile al fine di consentire lo svolgimento delle attività delegate.

**Il Giudice dell'Esecuzione - Dott. Giovanni Fanticini**



**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare N. .... R.G. Esecuzioni

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- rilevato che, ai sensi dell'art. 560 comma 3° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, deve ordinarne la liberazione al più tardi al momento dell'aggiudicazione e che, peraltro, nel caso di specie, sia opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, atteso che, tenendo conto delle modalità operative degli ufficiali giudiziari e dei conseguenti tempi del procedimento per il rilascio, la concreta attuazione del provvedimento avverrà verosimilmente solo in epoca successiva alla predetta aggiudicazione;
- ritenuto, sotto un profilo di opportunità, che in generale la liberazione dell'immobile nelle more della procedura meglio assicura la conservazione dell'unità immobiliare pignorata, considerato al riguardo come sono tutt'altro che infrequenti condotte degli occupanti, in particolare nella fase finale del procedimento espropriativo, incidenti sull'integrità e funzionalità del bene;

.....  
.....

**NON AUTORIZZA L'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E ORDINA**

**al/i debitore/i esecutato/i nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili siti in .....**

**..... di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al Custode Giudiziario, il quale, per l'espletamento degli incarichi conferiti, viene espressamente autorizzato – ex art. 68 c.p.c. – ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica (ivi compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile), entro il giorno .....**

.....  
.....

Provvedimento emesso nel corso dell'udienza del .....

**Il Giudice dell'Esecuzione - Dott. Giovanni Fanticini**