



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare N. 191 / 2017 R.G. Esecuzioni

VERBALE DI CAUSA

Oggi 09/05/2018 8.56 innanzi al dott. Andrea Balba, sono comparsi:

Per la parte procedente l'avv. GIORGIO GIORGI

Il procedente chiede la vendita con applicazione art. 41 tub

Il Giudice;

NOMINA CUSTODE SO.VE.MO SRL, se già non nominato alcun custode

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.

rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.

Delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.

Walter Pernthaler

Delega alle operazioni di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche

il delegato

Individuazione del gestore della vendita Telematica

RIMETTE ALLO STATO AL DELEGATO LA SCELTA DEL GESTORE

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Procederà a verificare la regolare costituzione dei fondi spese di cui infra.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività secondo il modello allegato alla presente delega).

Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita *ex* art. 570 c.p.c. secondo il modello allegato alla presente delega da adeguare a cura del delegato sulla base delle indicazioni del gestore individuato) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni **con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.**

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà:
 - per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita anche per quanto riguarda la cauzione;
5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

prezzo al delegato il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario nel più breve tempo possibile (comunque entro un termine di 7/10gg);

6. redigerà un avviso di vendita (secondo il modello allegato) contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà ad effettuare l'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali sottoindicati
7. **effettuerà direttamente (o a mezzo del gestore della vendita telematica)** la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti: www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggi notizie.it e sui siti gestiti dalla Manzoni & C. spa (www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it nonché sul sito internet del Tribunale di Genova

Sul sito internet del Tribunale di Genova e sul Portale delle Vendite Pubbliche dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei debitori.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

- i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
 - ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
 - iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;
- B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:
- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);
 - **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**
 - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta;
 - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:
 - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito purché in misura non superiore ad un quarto e il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione.
 - PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO:
 - se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente;
 - se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
 - se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
 - redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;
- C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *ex artt.* 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 180 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.
- D) Relazionerà, con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi (secondo il modello allegato alla presente delega) a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di mancata avocazione della delega il delegato, passati 30gg dall'accettazione della comunicazione da parte della cancelleria, provvederà con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i quali rimetterà il fascicolo al GE per i provvedimenti di competenza *ex art.* 164-*bis* disp. Att. C.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- E) il delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.
- F) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, senza indugio e comunque entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento (con le seguenti modalità: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare come da successiva lettera J);
- G) predisposta la bozza di decreto il delegato si recherà al più presto davanti al giudice dell'Esecuzione per la sottoscrizione del decreto, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato;
- H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-*bis* comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 45 giorni;
- I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;
- J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei). Nella predisposizione del progetto il delegato si atterrà alle istruzioni allegate alla presente delega.
- K) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;
- L) spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Viene assegnato al delegato un fondo spese in acconto sul proprio compenso di € 1.000,00 oltre accessori di legge, a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso, da versare entro trenta giorni dalla richiesta del delegato, autorizzato solo al momento dalla pubblicazione del primo avviso di vendita quale acconto sul compenso.

Non saranno concessi al professionista delegato ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il GE provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.

Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese. In mancanza il GE provvederà ad attivare la procedura di estinzione della procedura per venir messo di interesse a proseguire nella procedura.

Viene costituito un ulteriore fondo spese, da versarsi nel medesimo termine, così composto:

- € 1.000,00 quale fondo per pubblicità oltre ad € 100,00 per lotto in vendita quale fondo per pubblicazione sul portale vendite pubbliche; tale fondo spese verrà richiesto dal delegato al procedente per ogni tornata pubblicitaria.

Il Delegato, ricevuto il fondo spese, provvederà ad aprire conto corrente bancario su cui le somme verranno riversate, conto che sarà utilizzato anche per i depositi cauzionali dei soggetti che parteciperanno all'asta in via telematica.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Il professionista delegato, decorso il termine di 20 giorni dall'approvazione del piano di riparto, termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni, depositerà, senza indugio e comunque entro 10 giorni, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, secondo il modello allegato alla presente delega.

Il giudice

Andrea Balba





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. xxx/xxxxx

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. _____ con studio in _____

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO

in Comune di _____, piena proprietà (o per la quota di XXX/1000).

Appartamento di XXXX mq al piano terra di un fabbricato di corte, composto da
XXXXXXXX

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Coerenze:

Stato di possesso dei beni

(indicare se già stato emesso ordine di liberazione)

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.genova.it unitamente alla delega di vendita

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificazione energetica

????

* * * * *

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX presso XXXXX _____, al prezzo: Euro ____ (____).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € (come da condizioni sotto riportate).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato entro le ore 12,00 del giorno XX/XX/XXXX previo appuntamento (solo se di interesse per il delegato)
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "*Tribunale di Genova - RGE xxx*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
 - SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA
 - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**

COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno XX/XX/XXXX, presso lo Studio____, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a € _____ (INDICARE PREZZO BASE) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € _____ (indicare prezzo base) e € _____ (prezzo base diminuito di 1/4), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica) , non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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, 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.
resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**: _____,

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA—E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN _____ con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo XXX oppure contattare il call-center al numero XXX dalle ore XXX alle ore XXX e dalle ore XXX alle ore XXX dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno XX/XX/XXXX, presso lo Studio____, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a € _____ (INDICARE PREZZO BASE) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € _____ (indicare prezzo base) e € _____ (prezzo base diminuito di 1/4), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica) , non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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, 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.
resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario:** _____,

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Genova,

Professionista Delegato





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
Sezione Esecuzioni e Fallimenti
RGE N.
Rapporto iniziale del Professionista Delegato

(Deposito telematico nei trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza di vendita)

GE dott.
Perito Estimatore:
Professionista delegato:

Data notifica ordinanza 591 bis cpc	
--	--

REGOLARITA' FORMALE DEGLI ATTI

Nulla da rilevare

Si osserva quanto segue:

--

CONTROLLO PERIZIA

Nulla da rilevare

Si osserva quanto segue:

--





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Creditori iscritti non intervenuti cui dovrà essere notificato avviso di vendita	
Comproprietari non intervenuti cui dovrà essere notificato avviso di vendita	

Data fissata per il primo esperimento di vendita	
---	--

Prezzo base lotto unico	
--------------------------------	--

Oppure

Prezzo base lotto A	
Prezzo base lotto B	
Prezzo base lotto C	
Prezzo base lotto D	

Importo cauzione	
-------------------------	--

Misura minima aumenti	
------------------------------	--

Genova, lì

Il Professionista Delegato





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione Esecuzioni e Fallimenti

RGE N.

Rapporto semestrale del Professionista Delegato

(Deposito telematico con cadenza semestrale, il primo dei quali nei sei mesi successivi al deposito della relazione iniziale)

GE dott.
Perito Estimatore:
Professionista delegato:

Eventuali variazioni dello stato occupativo rispetto alla perizia

Nessuna variazione

Variazioni:

--

Esito vendite fissate dopo l'inizio dell'incarico:

Aggiudicato in data **Prezzo**

Date fissate per esperimenti di vendita effettuati	
---	--

Prezzo base lotto unico (con ribasso)	
Prezzo base lotto C (con ribasso)	
Prezzo base lotto D (con ribasso)	





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Importo cauzione	
Misura minima aumenti	

Azioni positive da compiere per la vendita dell'immobile (visite, telefonate, vicini, volantinaggio, manutenzioni, liberazione da persone o cose etc.)

Le prossime aste sono fissate per il

Data deposito eventuali istanze ed oggetto (antiecon. - criticità varie).

Nessuna

Data deposito	Oggetto

Somme versate ex art. 41 TUB e data

Nessun versamento

Data versamento	Importo versato	Beneficiario

Data emissione decreto trasferimento	
Data deposito progetto di distribuzione parziale	
Data deposito progetto di distribuzione finale	

Genova, lì

Il Professionista Delegato





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione Esecuzioni e Fallimenti

RGE N.

Rapporto finale del Professionista Delegato

(Deposito nei dieci successivi al decorso dei venti dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione)

GE dott.
Perito Estimatore:
Professionista delegato:

Data di deposito del progetto di distribuzione	
---	--

Osservazioni ed opposizioni

Nessuna

Data	Opponente

Data di effettuazione dei pagamenti in esecuzione del progetto	
Estremi fattura del delegato	
Data estinzione conto della procedura	
Data restituzione del fascicolo alla Cancelleria	

Genova, lì





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Istruzioni generali.

Sezione I Delegati alla vendita

1. L'attività di controllo preliminare effettuata dal professionista delegato sul fascicolo assegnato.

Accettato l'incarico, il professionista delegato, nel caso in cui il fascicolo sia ancora in tutto o in parte cartaceo, deve procedere, in ottemperanza alla nota ministeriale n. 6.12.2006 prot. DAG 129650. U, a ritirare l'originale del fascicolo dell'esecuzione in cancelleria, ad eccezione: *i)* dell'originale del titolo esecutivo; *ii)* dell'originale del precetto; *iii)* dell'originale del pignoramento e relativa nota di trascrizione; *iiii)* della nota di iscrizione a ruolo (documenti tutti che formano il fascicolo d'ufficio detenuto dalla cancelleria), impegnandosi alla riconsegna a richiesta del magistrato assegnatario del fascicolo o della cancelleria esecuzioni immobiliari.

Il professionista delegato deve effettuare un controllo generale sulla documentazione del fascicolo e sulla regolarità dell'attività sin ad allora eseguita. In particolare, deve verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti (regolarità degli avvisi *ex* artt. 498 e 599 c.p.c. nonché regolarità delle notifiche del decreto di fissazione della prima udienza *ex* art. 569 c.p.c. al debitore, ai creditori iscritti non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e la correttezza della perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate correttamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati gli adeguamenti di stima, se vi sono incongruenze nella identificazione catastale degli immobili).

Entro un mese dalla comunicazione del conferimento dell'incarico, il professionista delegato deve, ai sensi dell'art. 16bis, comma 9 *sexies* DL 179/12 convertito in legge 221/12 come modificato dall'art. 4, comma 2, DL 56/16 convertito in legge 116/16, depositare la *relazione iniziale*, dando conto della attività di controllo effettuata nonché sottolineando qualunque circostanza ostativa alla vendita.

2. Le operazioni di vendita.

Il prezzo di vendita è individuato dalla perizia.

In via generale il prezzo è determinato dal valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore che sono:

- per tutti gli immobili, il 15% per assenza delle garanzie per vizi ed evizione;
- spese per regolarizzazione urbanistico-catastale;
- abbattimento per presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura o di diritti reali minori;





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Salvo eccezionale diversa disposizione del GE, si deve procedere alla vendita contemporanea di tutti i lotti eventualmente presenti.

Il professionista delegato deve verificare, per ogni procedura, la pubblicità decisa nel provvedimento di delega per il tipo di immobile.

Il delegato deve esperire almeno due tentativi di vendita all'anno e attivarsi tempestivamente affinché sia disposta la pubblicità, così come indicato nell'ordinanza di vendita.

Il delegato deve procedere alle operazioni di vendita senza ottenere alcun preventivo assenso/impulso da parte del creditore procedente o intervenuto. La riduzione di prezzo da una vendita all'altra è di $\frac{1}{4}$ senza che tale disposizione possa essere modificata dal creditore procedente.

Le modalità di vendita sono descritte nel provvedimento di delega.

Si ricorda che oltre a quanto ivi indicato, l'avviso di vendita deve specificare che parte del compenso del professionista delegato è a carico dell'aggiudicatario e che il termine di 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo non è prorogabile, pur essendo soggetto a sospensione feriale del termine dall'1 al 31 agosto.

Ogni sei mesi il professionista delegato deve provvedere a depositare rapporto riepilogativo sull'attività espletata, coma da modello.

3. Mancata aggiudicazione del compendio pignorato.

Il professionista delegato deve continuare le operazioni di vendita con i ribassi di legge, sino alla soglia di € 15.000,00

Superata la soglia di riduzione del prezzo base d'asta di € 15.000,00, il professionista delegato, previa acquisizione di relazione da parte del custode, deve restituire il fascicolo al GE relazionando sulle ragioni della mancata vendita del compendio, anche al fine dell'applicazione del nuovo art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.

Per il caso di pluralità di lotti, il valore degli stessi, al fine del superamento della soglia sopra indicata, deve essere sommato (NB e, comunque, rapportato ad i costi sostenuti e sostenendi per la vendita).

Resta salva la facoltà del professionista delegato di rimettere gli atti al GE ogni qualvolta la riduzione del prezzo di vendita rispetto a quello di stima a sia tale da non assicurare neppure minimamente la soddisfazione dei crediti per cui si procede.

4. Aggiudicazione del compendio pignorato e decreto di trasferimento.

Non appena avvenuta l'aggiudicazione provvisoria del bene, il professionista delegato deve provvedere a richiedere al giudice l'emissione dell'ordine di liberazione, se non già emesso prima (in tutte le nuove procedure l'ordine di liberazione verrà emesso contestualmente alla delega di vendita).





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il delegato deve immediatamente segnalare al GE l'eventuale mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario al fine di sollecitare il provvedimento di confisca della cauzione.

Oltre al saldo prezzo, il professionista delegato deve richiedere all'aggiudicatario le somme dovute per le imposte relative alla vendita, previa autoliquidazione delle stesse secondo quanto disposto di seguito disposto

XXX

Anche nel caso in cui sia stata disposta dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB, il delegato deve ricevere il pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione e solo successivamente deve provvedere (nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 7 giorni) a versare al creditore fondiario l'importo ottenuto, previa determinazione e ritenzione delle spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate.

Il versamento anteriore all'approvazione del piano di distribuzione ha, comunque, valore solo provvisorio ed è sempre effettuato salvo conguaglio.

Entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo il professionista delegato deve redigere la bozza di decreto di trasferimento e recarsi dal GE per la sua sottoscrizione.

Non è necessario depositare in via telematica la bozza di decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento deve contenere:

1. la completa descrizione del bene (con indicazione dei dati catastali attuali e, se del caso, l'indicazione di quelli soppressi originariamente oggetto del pignoramento);
2. l'indicazione di avvenuto pagamento dell'acconto e del saldo prezzo;
3. l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti. Non possono essere cancellati gli atti di provenienza, le domande giudiziali, i sequestri ad eccezione di quelli che si convertono in pignoramento, il fondo patrimoniale);
4. il regime fiscale dell'acquirente.

Al decreto di trasferimento devono essere allegate le dichiarazioni fiscali e, per il caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Per la firma da parte del GE del decreto di trasferimento è necessario che il professionista delegato si presenti con la seguente documentazione (con esclusione della documentazione già depositata nel fascicolo telematico):

- le pubblicità effettuate;
- la prova del versamento dell'acconto e del saldo prezzo;
- la visura storica catastale ventennale aggiornata;
- l'ispezione ipotecaria aggiornata con verifica di tutti gli identificativi catastali dell'immobile aggiudicato nel ventennio (tale ispezione deve essere effettuata attraverso interrogazione su tutti gli identificativi catastali, storicamente individuati,





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

del bene aggiudicato; nel caso di mutamento degli identificativi catastali la verifica deve essere effettuata sui mappali attuali e sui mappali soppressi; la verifica deve essere anche effettuata tramite ricerca sul codice fiscale dell'esecutato. La verifica "incrociata" non è sufficiente come non è sufficiente la verifica solo sul codice fiscale dell'esecutato. Qualora dalla verifica attraverso il codice fiscale emergesse una trascrizione o iscrizione in più rispetto a quella effettuata attraverso gli identificativi catastali, il delegato dovrà sviluppare tale iscrizione/trascrizione e verificare su quale immobile pende).

La documentazione presentata, una volta sottoscritto il decreto di trasferimento dal GE, dovrà essere depositata telematicamente a cura del professionista delegato nel fascicolo, con esclusione di quella già agli atti del fascicolo.

Si ricorda, infine, che le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Si ricorda che il GE non cancella domande giudiziali, fondi patrimoniali e vincoli di destinazione. il Delegato, conseguentemente, avrà cura di indicare nel corpo del decreto di trasferimento la relativa non opponibilità all'aggiudicatario esclusa ogni cancellazione.

5. Assegnazione del bene al creditore.

Nel caso in cui il creditore voglia richiedere l'assegnazione del bene, dovrà presentare istanza al GE entro 10 giorni prima della data fissata per la vendita ai sensi dell'art. 588 e ss c.p.c.

La richiesta di assegnazione può avvenire al prezzo dell'ultima asta, oltre le spese di procedura.

Il creditore che chiede l'assegnazione deve comunque soddisfare il credito dei creditori privilegiati antergrati.

Se nessuna offerta è presentata, il professionista delegato deve procedere con l'assegnazione del bene al creditore che ne ha fatto richiesta per poi procedere alla redazione del relativo decreto con la stessa forma, tempi e modalità della redazione del decreto di trasferimento.

Se sono state presentate una o più offerte pari o superiori al prezzo base d'asta, il professionista delegato procederà all'eventuale gara tra gli offerenti e all'aggiudicazione relativa, risultando subvalente la domanda di assegnazione.

Se è stata presentata una offerta inferiore fino al 25% del prezzo base d'asta il delegato deve assegnare l'immobile al creditore richiedente in quanto l'offerta ribassata è sempre subvalente alla domanda di assegnazione.

Se sono state presentate più offerte inferiori fino al 25% delle prezzo base d'asta, prima di effettuare la gara tra gli offerenti, il professionista delegato dovrà avvertire tutti gli offerenti che, stante la presentazione di una domanda di assegnazione, saranno





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

considerati utili ai fini dell'aggiudicazione del bene solo rilanci a partire dal prezzo base d'asta.

Il professionista delegato ha il divieto di comunicare la presenza di domande di assegnazione del bene da parte del creditore se non dopo l'apertura delle buste secondo la casistica sopra indicata.

6. La liquidazione finale dei periti.

Il GE ordinariamente liquida il compenso degli stimatori all'udienza di comparizione delle parti in cui viene delegata la vendita.

La liquidazione si compone di due poste: la prima, specificamente determinata, comprende il *compenso iniziale* (spese vive, spese generali ed onorario ex art. 12 DM 20.5.2002), la seconda, generica, è costituita dal *compenso finale* e si limita a liquidare l'onorario ex art. 13 DM cit nella misura massima sul valore di effettiva vendita.

Tale liquidazione costituisce titolo esecutivo.

Tutti i delegati, effettuato il pagamento del saldo prezzo, devono:

- 1) provvedere a calcolare l'effettiva quota di compenso finale spettante allo stimatore già liquidata dal GE in via generale nel decreto di liquidazione iniziale nella misura massima dell'art. 13, comma 1, DM 30.5.2002 utilizzando uno qualsiasi dei software di calcolo rinvenibili su internet;
- 2) provvedere a comunicare allo stimatore l'intervenuto pagamento del prezzo e la quota di compenso sopra determinata chiedendo allo stesso l'emissione della relativa nota proforma intestata al debitore;
- 3) inserire il dovuto nella bozza del progetto di riparto quale credito in prededuzione da pagarsi direttamente a carico della procedura e da parte del delegato in seguito all'approvazione del piano;
- 4) invitare, quindi, lo stimatore ad emettere la fattura del pagamento intestata al debitore (fattura che deve essere depositata a cura del professionista delegato nel fascicolo telematico unitamente alla relazione finale ed ai documenti relativi);
- 5) per il caso che il debitore sia soggetto al regime IVA ed il medesimo non provveda al pagamento delle ritenute e all'emissione della relativa certificazione, provvedere a versare le ritenute (per sé stessi e per lo stimatore) con modello F24 che deve essere consegnato in copia allo stimatore. Anche tale ricevuta deve essere depositata telematicamente con la relazione finale.

7. La liquidazione del compenso del professionista delegato e del custode.

come da DM 227/2015 € 1.000,00 per fase salvo richiesta di maggiorazione congruamente motivata

8. La redazione del piano di riparto.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Venduto o assegnato il compendio pignorato nel suo complesso, il professionista delegato deve redigere il piano di riparto (o progetto di distribuzione) secondo le regole operative che seguono.

Il professionista delegato, appena effettuata l'aggiudicazione, anche se ancora in attesa del saldo prezzo, deve provvedere a richiedere ai creditori la precisazione del credito, assegnando agli stessi un termine non superiore a 20 giorni per il deposito di tale nota, precisando che, in mancanza, si procederà alla valutazione del credito come da documentazione agli atti (n.b. le note di precisazione non esimono il delegato da attenta verifica del credito richiesto in punto capitale interessi e spese).

Compiuta l'analisi e la verifica delle precisazioni del credito, prima del deposito del progetto di distribuzione, il professionista delegato deve inviare la bozza di riparto ai creditori affinché possano formulare eventuali osservazioni.

Nel caso in cui siano state presentate osservazioni, il professionista delegato deve valutarle e, in ipotesi di mancato accoglimento delle stesse, deve provvedere a dare atto, nel progetto di distribuzione che depositerà per la sua approvazione, delle motivazioni del rigetto.

Provvederà, quindi, al deposito del progetto per la fissazione dell'udienza di approvazione (sempre e comunque anche per il caso della presenza del solo creditore precedente) entro e non oltre 60 giorni dalla firma del decreto di trasferimento o dall'ultimo decreto di trasferimento in caso di vendita di più beni o lotti.

Al momento del deposito del progetto di distribuzione, il delegato dovrà consegnare l'eventuale documentazione del fascicolo d'ufficio ritirata al momento dell'accettazione dell'incarico nonché depositare telematicamente tutti i provvedimenti adottati in qualità di delegato (se non già depositati nel frattempo).

Il Giudice dell'esecuzione, salvo il caso di esigenze particolari, provvederà a liquidare il compenso del delegato, del custode e dei legali dei creditori unitamente all'approvazione del piano di riparto. Il delegato non dovrà, quindi, chiedere in via anticipata la liquidazione del proprio compenso ma dovrà determinarlo secondo le indicazioni contenute nel paragrafo 7 e inserirlo nel progetto di riparto per la sua liquidazione contestuale all'approvazione del piano stesso, salvo casi eccezionali in cui la nota spese si discosta dalla tabella.

Il custode deve depositare istanza per la liquidazione del proprio compenso e delle spese sostenute (con relativa documentazione a supporto) che il delegato deve inserire nel piano di riparto e che sono liquidate dal GE con l'approvazione del piano di riparto.

In relazione al compenso spettante al perito si vedano le indicazioni contenute nel paragrafo 6.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

A prescindere dalla richiesta, saranno liquidati dal GE tutti gli esborsi, analiticamente documentati, sostenuti dai creditori nell'interesse della procedura che costituiscano spese ripetibili. La verifica circa la possibilità di liquidare tali somme deve essere preventivamente fatta dal delegato, che con spirito critico deve escludere dal progetto di distribuzione le somme che non siano ripetibili.

Nelle procedura riunite deve essere considerato procedente il solo precedente della procedura più vecchia per ruolo. Gli altri pignoranti sono considerati come intervenuti.

Se la procedura riunita concerne beni solo parzialmente coincidenti anche il secondo creditore procedente può ottenere il ristoro delle spese ma solo sui beni differenti e solo fino alla riunione.

Se vi è stato un mutamento del soggetto che si è accollato le spese di procedura, deve essere riconosciuta la prededuzione ai compensi dei rispettivi legali ognuno per la fase in cui è stato creditore procedente.

Il professionista delegato deve procedere alla compiuta determinazione del credito in tutti i suoi elementi, anche per il caso di unico creditore e di incapacienza delle somme disponibili. Non sono considerati, pertanto, idonei i piani di riparto che non indicano, nel caso di unico creditore, quanto viene assegnato in punto di capitale e quanto per rimborso delle spese di procedura.

8.1. L'attivo della procedura.

L'attivo della procedura oggetto della distribuzione è costituito da:

- prezzo della vendita (deposito cauzionale e saldo prezzo) o conguaglio per il caso di assegnazione parziale di beni pignorati;
- reddito o provento delle cose pignorate ai sensi dell'art. 2912 c.c. (il delegato al momento dell'aggiudicazione dell'immobile e, comunque, al momento della richiesta della nota spese al custode, chiederà la presenza di tali frutti ed il relativo bonifico sul conto corrente della procedura);
- somme acquisite a titolo di multa;
- somme versate dal debitore a seguito della conversione del pignoramento non conclusasi favorevolmente (il delegato deve chiedere, al più tardi al momento dell'aggiudicazione, alla cancelleria la presenza di tali somme chiedendo il bonifico sul conto della procedura);
- somme ricavate dal giudizio di divisione endoeseutiva per la quota di spettanza della procedura immobiliare;
- gli interessi eventualmente maturati sul conto della procedura.

Per il caso di aggiudicatario inadempiente, cui segue aggiudicazione ad altro soggetto a prezzo inferiore, il professionista delegato procederà ad assegnare, secondo l'ordinaria graduazione, anche il credito da condanna al risarcimento del danno disposta dal GE





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

verso l'aggiudicatario inadempiente (utilizzando la seguente dicitura: *assegna al creditore X il credito di €... nei confronti di ... maturato a seguito di decadenza dall'aggiudicazione*).

Si ricorda che mentre i canoni di locazione o di affitto sono assegnati alla procedura, le spese condominiali versate dal conduttore devono essere pagate al Condominio.

Nella determinazione dell'attivo distribuibile si deve tener conto delle somme già corrisposte dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 T.U.B., agli Istituti di Credito Fondiario.

8.2.1 Individuazione delle singole masse nel caso vi siano più immobili facenti parte del compendio pignorato (divisione c.d. oggettiva).

Se vi sono più immobili all'interno di una singola procedura occorre preliminarmente individuare le *singole masse* in funzione delle quali si svilupperà il progetto di distribuzione in base al concorso diversificato dei gruppi di creditori per ciascuna massa.

In linea generale si consideri: 1 immobile = 1 massa

Si accorpano in un'unica massa quei beni sui quali concorre lo stesso gruppo di creditori.

Per individuare quali creditori concorrano sui diversi beni occorre fare riferimento al pignoramento e agli atti d'intervento.

Occorre ricordare che:

- il pignoramento (*ex art. 555 c.p.c.*): indica sempre un determinato bene;
- l'atto d'intervento (*ex art. 563 c.p.c.*): se non contiene alcuna indicazione specifica in merito ai beni, facendo invece generico riferimento o all'atto di pignoramento o al procedimento, si considererà come relativo ai ricavi di tutti i beni presenti nelle procedura al momento dell'intervento, fatta eccezione per l'ordine dato dalle cause di prelazione.
- i pignoramenti e gli atti di intervento presenti al momento della riunione delle procedure *non si estendono* ai beni delle rispettive altre procedure riunite, sempre che non fossero già stati comuni alle esecuzioni ante riunione. Ciò significa che i creditori pignoranti o intervenuti in una delle procedure, ante riunione, per poter concorrere anche sui beni non compresi nell'originaria procedura, dovranno, qualora lo ritengano, fare formale atto di intervento chiedendo di soddisfarsi sul ricavato degli altri beni (il loro intervento sarà tempestivo ovvero tardivo a seconda della fase in cui andranno a depositare l'atto). L'intervento rappresenta infatti la domanda soddisfatoria avanzata dal creditore con riferimento al bene patrimoniale pignorato nel procedimento affetto dall'intervento stesso.
- gli interventi successivi alla riunione, salva diversa indicazione, sono validi per partecipare alla distribuzione del ricavato di ogni bene presente nelle procedure riunite, questo perché la domanda soddisfatoria, ove non contenga restrizioni, è da riferire implicitamente a tutti i beni costituenti il compendio pignorato complessivo.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- i frutti si accorpano alla massa di cui il bene immobile che li ha generati appartiene.

La divisione soggettiva

Il professionista delegato deve procedere a suddividere il ricavato per singole masse qualora siano presenti più debitori o comproprietari non debitori (divisione c.d. soggettiva). Nel caso in cui vi sia una pluralità di debitori si dovrà suddividere il ricavato, formando una singola massa per ogni debitore.

8.3. Crediti in prededuzione.

Deve essere riconosciuta la prededuzione alle spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nella procedura esecutiva in corso, generalmente erogate direttamente dalla procedura o anticipate dal creditore (anche se chirografario) quali:

- le spese per la stima del compendio pignorato e l'onorario del perito stimatore;
- le spese di custodia e l'onorario del custode;
- le eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene;
- le spese di pubblicità;
- l'onorario del professionista delegato a carico della procedura;
- le spese per cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

8.4. Collocazione dei crediti privilegiati ex art. 2770 c.c.

Devono essere considerati crediti privilegiati ex art. 2770 c.c. le somme spese per atti conservativi e di esecuzione sostenute in altre e diverse procedure esecutive rispetto a quella in corso (in base a provvedimenti giudiziali). Devono aver avvantaggiato tutti i creditori e solo in questo caso sono collocati con preferenza su ogni altro credito anche ipotecario:

- spese del 1° pignoramento fruttuoso compresa la notifica del precetto;
- le spese di trascrizione del pignoramento;
- il compenso del notaio (con produzione della relativa fattura) nel caso in cui sia stata prodotta dal precedente certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- le spese vive costituite dai diritti di conservatoria necessari per le visure catastali nel caso in cui sia stata depositata documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con esclusione di ogni compenso a terzi ausiliari per le attività di ricerca della documentazione ipotecaria e catastale;
- il compenso del difensore del creditore procedente (dell'intervenuto se è colui che ha provvisoriamente anticipato i costi di procedura), di cui il professionista delegato deve verificare la conformità ai valori medi delle tabelle applicabili al momento della predisposizione e deposito del progetto di distribuzione (attualmente è in vigore il DM 55/2014), riconoscendo quale valore della causa, per l'individuazione dello scaglione applicabile, il credito per cui si procede (indicato in atto di precetto); qualora





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

non vi sia tale conformità il delegato rideterminerà il compenso, con i criteri sopra esposti e lo indicherà nel progetto di distribuzione;

- spese del 1° creditore istante il fallimento;
- spese di giustizia conservative della garanzia patrimoniale (art. 2740 c.c.) o di realizzo coattivo dei beni (art. 2910 c.c.9)
- spese di giustizia per azioni surrogatorie (art. 2900 c.c.) e revocatorie (art. 2901 c.c.);
- spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento (art. 671 c.p.c.);
- spese per giudizi di divisione necessari all'esecuzione su beni indivisi;
- spese per giudizi di opposizione all'esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà o pignorabilità dei beni;
- spese ed onorari pagati dallo Stato in favore del della parte ammessa al relativo beneficio.

Per quest'ultimo caso il professionista delegato, una volta ottenuto il saldo prezzo, comunicherà al difensore la cui parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello stato a richiedere immediatamente la liquidazione dei compensi.

Una volta liquidato il compenso il cancelliere provvederà a lavorare il medesimo e, una volta, effettuati il pagamento, compilerà il c.d. foglio notizie che costituirà per il delegato la completa quantificazione del dovuto da pagare a mezzo piano di riparto con modello F 24.

Non hanno il privilegio suddetto:

- spese per accertamento del credito;
- spese giudizio di simulazione assoluta vendita di bene da parte del debitore;
- spese per iscrizione ipoteca giudiziale;
- spese giudizio di merito anteriore o posteriore alla concessione del sequestro conservativo;
- spese per sequestro convenzionale ex art. 1798 c.c.;
- spese per pignoramenti negativi (trascrizione errata o notifiche non andate a buon fine da collocare al chirografo);
- spese per pignoramenti su beni già pignorati;
- spese per intervento ex art. 2749 e 2855 c. c.

8.5. Collocazione dei crediti privilegiati ex leggi speciali.

Ai sensi dell'art. 2777, terzo comma, c.c., i crediti privilegiati *ex* leggi speciali sono sempre posposti al privilegio per spese di giustizia ed ai privilegi *ex* art.2751 *bis* c.c.

E' necessario consultare la legge istitutiva del privilegio, per valutare disposizioni particolari attinenti i rapporti con i crediti ipotecari.

8.9. Collocazione dei crediti privilegiati ex artt. 2771 e ss c.c.

L'ordine di prelazione, all'interno della categoria, è regolato dall'art.2780 c.c.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ad esempio

Tributi diretti: Irpef, Ires, limitatamente alla quota d'imposta imputabile ai redditi immobiliari (art. 2771 c.c.). Limitato alle imposte iscritte nei ruoli posti in riscossione nell'anno in cui si procede ad esecuzione ed in quello precedente (per dettagli ulteriori si rinvia al c.c.). Escluse soprattasse. Sono tributi maturati in occasione di precedenti vendite se impagati e se vi sia stato l'intervento del Concessionario per la riscossione Tributi.

Tributi indiretti (art.2772 c.c.): Imposta di registro, tassa di successione, imposte catastali e ipotecarie, Iva relativa alla cessione dell'immobile, in caso di responsabilità solidale del cessionario, nel caso in cui sia richiesta all'acquirente per mancato pagamento da parte del venditore. Sono tributi maturati in occasione di precedenti vendite se impagati e se vi sia stato l'intervento del Concessionario per la riscossione Tributi. Inclusi interessi. Inclusive soprattasse per IVA.

Crediti per concessione di acque (art.2774 c.c.) e per contributi per opere di bonifica e miglioramento (art.2775 c.c.).

Crediti vantati dal promissario acquirente dell'immobile oggetto di esecuzione (art.2775bis c.c.) per la mancata esecuzione del contratto preliminare di compravendita (crediti per la restituzione delle somme versate in acconto, per il pagamento del doppio della caparra o per risarcimento per danni nonché quelli per le spese giudiziali conseguenti alla necessità di far valere l'inadempimento).

8.10. Rapporto tra crediti privilegiati e ipotecari ex art. 2748, comma 2, c.c.

Se la legge non dispone diversamente, i creditori che hanno privilegio generale sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari.

8.11. Estensione del privilegio

Il privilegio del credito principale si estende anche a:

- Spese ordinarie di intervento nella procedura esecutiva (compresi onorario avvocato);
- Interessi convenzionali per l'anno in corso alla data del pignoramento e per quello anteriore;
- Interessi legali maturati dopo l'anno in corso alla data del pignoramento.

8.12. Collocazione dei crediti ipotecari

Ai fini del grado l'ipoteca volontaria è uguale a quella legale ed a quella giudiziale

Non danno luogo alla prelazione le ipoteche iscritte dopo il pignoramento (art. 2916 c.c.), né quelle per le quali siano trascorsi 20 anni dalla loro iscrizione, salva tempestiva rinnovazione.

La prelazione si estende alle spese dell'atto di costituzione di ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione.

Agli interessi convenzionali dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione. La collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data.

Agli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita

Sono quindi considerati crediti assistiti dal privilegio ipotecario:

- il capitale iscritto nei limiti del credito effettivamente esistente, comprensivo di interessi maturati fino al momento dell'iscrizione;
- le spese per l'atto di costituzione di ipoteca volontaria, non sono comprese entro questa categoria le spese sostenute per la stipula del contratto di mutuo anche se stipulato contestualmente alla costituzione di ipoteca, (in tale eventualità di dovrà determinare la parte riferita alla concessione di ipoteca);
- le spese di iscrizione (imposta ipotecaria, spese per copie, etc...) e rinnovazione di ipoteca;
- le spese ordinarie del processo esecutivo (spese legali sostenute nel corso del processo esecutivo eventualmente liquidate dal giudice);
- gli interessi convenzionali maturati nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore, ma solo se enunciati nell'iscrizione e nei limiti di tale enunciazione;
- gli interessi legali dal primo giorno successivo al termine dell'anno in corso alla data del pignoramento e sino alla vendita (data del deposito del decreto di trasferimento).

Le spese di cui ai punti 2, 3 e 4 che precedono devono ritenersi comprese nel totale iscritto non andando ad aggiungersi al totale dell'iscrizione. *Quelle che eccedono il totale garantito dovranno essere considerate al chirografo.*

Per quanto concerne l'estensione dell'ipoteca agli interessi è da segnalare che il limite dei tre anni determinato dalla norma è riferito solo agli interessi futuri, non ancora maturati alla data dell'iscrizione di ipoteca e non gli stessi già scaduti alla data di iscrizione purché indicati nel valore garantito.

NB: Sono garantiti dal privilegio ipotecario i soli interessi iscritti ovvero gli interessi stabiliti tramite l'indicazione del tasso o del criterio di calcolo che risultano dalla nota di iscrizione ipotecaria. Nel caso in cui tale criterio non emergesse dalla nota di trascrizione o fossero richiesti, sulla base del titolo, interessi maggiori rispetto a quelli risultanti dalla nota di trascrizione essi dovranno essere considerati come crediti chirografari

Non sono considerati crediti assistiti da privilegio ipotecario:





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- le spese concernenti la formazione dell'atto costitutivo del credito, come ad es. il contratto di concessione di mutuo, fatta eccezione per il caso di patto espresso contrario ed autonoma iscrizione;
- le spese per l'emissione e la registrazione del decreto ingiuntivo o della sentenza, fatta eccezione per loro specifica iscrizione;
- le spese per l'atto da cui deriva l'eventuale ipoteca legale, come l'atto di compravendita;
- gli interessi maturati anteriormente al biennio.
- Le spese per la costituzione di ipoteca giudiziale

L'anno in corso alla data del pignoramento non è l'anno solare, ma esso deve essere determinato nel seguente modo:

a) determinare la data di decorrenza degli interessi del debito:

- per debiti da mutuo: la data contrattualmente prevista;
- nel caso di debiti accertati giudizialmente: la data della mora indicata nella sentenza ovvero in sua mancanza la data di pubblicazione del provvedimento (D.I. o sentenza);

b) aggiungere alla data di decorrenza del debito un anno per tante volte fino a che sia superata la data del pignoramento: la risultante sarà una data che corrisponderà al punto "C";

c) sottrarre un anno dalla data individuata al punto "C" andando a trovare la data che verrà chiamata punto "B" e da questo momento inizia l'anno in corso;

d) sottrarre due anni dalla data che corrisponde al punto "B" fino a trovare la data che convenzionalmente sarà chiamata punto "A".

Gli interessi maturati dalla data di cui al punto "A" e fino alla data di cui al punto "C" saranno da collocarsi al privilegio, al tasso convenzionale; gli interessi maturati anteriormente alla data di cui al punto "A" sono da considerare crediti chirografari.

Particolarità concernenti l'applicazione dell'art. 2855 c.c. nei casi di contratti di mutuo con pagamento rateale:

Nella maggior parte dei casi i contratti di mutuo prevedono la restituzione delle somme mediante rate periodiche, composte da quota capitale e quota interessi quindi le rate che scadono nel biennio e nell'anno in corso possono essere collocate per intero tra i crediti privilegiati, per le rate che invece scadono anteriormente al biennio è necessario operare una scomposizione, andando a separare la quota interessi, che va al chirografo, dalla quota capitale, che va al privilegio.

Se ci sono pertanto rate anteriori al biennio è necessario sempre richiedere il piano di ammortamento del mutuo.





TRIBUNALE DI GENOVA

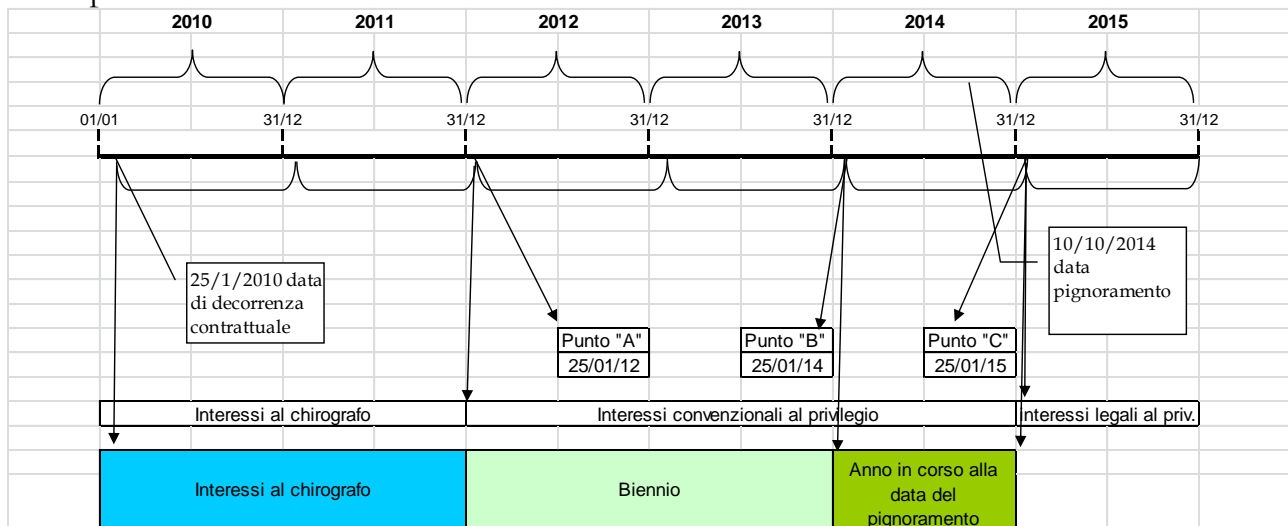
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.B.: Poiché le rate del mutuo sono normalmente posticipate, e quindi ogni rata contiene la quota interessi riferita al periodo precedente, allora la prima rata del biennio la cui quota interessi va al privilegio, non sarà quella che scade all'inizio del biennio, ma quella immediatamente successiva.

Esempio:

mutuo con rate semestrali, decorrenza contrattuale: 25/1/2010 Pignoramento: 10/10/1014

Esempio



8.13. Collocazione sussidiaria crediti privilegiati.

Art.2776: la preferenza, per tutti i privilegi con diritto di collocazione sussidiaria ex art. 2776 c.c., è data rispetto ai soli crediti *chirografari*. In ogni caso questi crediti privilegiati restano collocati in grado successivo ai crediti *ipotecari* (e in genere agli altri privilegi speciali sugli immobili, a loro volta preferiti all'ipoteca):

- Crediti per TFR o indennità preavviso ex art.2118 c.c.
- Crediti ex art.2751 c.c.
- Crediti ex art.2751bis c.c. secondo l'ordine ivi indicato
- Crediti per contributi previdenziali ex art.2753 c.c.
- Crediti dello Stato ex art.2752 III comma c.c.

8.14. Collocazione crediti chirografari tempestivi

Il momento rilevante è quello in cui i crediti chirografari si sono insinuati nella procedura (artt.565, 566 e 524 cpc): è la prima udienza fissata dal GE con il decreto 569 c.p.c.; fino alla suddetta udienza il creditore è tempestivo successivamente è tardivo.





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Se vi sono più beni (X,Y,Z) e sia stata pronunciata ordinanza di vendita solo per alcuni (X e Y), l'intervento successivo sarà tardivo solo per loro e non anche per Z.

Se vi sono più procedure riunite: deve procedersi come se la riunione fosse già avvenuta sin dal primo momento e quindi la tempestività va verificata con riferimento alla prima ordinanza di vendita relativa ai beni oggetto di esecuzione (per il caso in cui vi siano più procedure riunite e contro un unico debitore. Se la riunione delle procedure riguarda debitori diversi, pignorati in tempi diversi, vi saranno due udienze ex art. 569 c.p.c. (una per debitore).

I creditori tardivi (sia per pignoramento che per intervento) devono essere soddisfatti solo DOPO i chirografari tempestivi

9. La redazione del piano di riparto parziale

I piani di riparto parziali, generalmente ammessi ex art. 596 c.p.c. devono essere concordati con il GE.

10. Rapporto tra procedura esecutiva e fallimento.

L'art. 41 TUB permette al creditore fondiario di proseguire l'esecuzione immobiliare sui beni del fallimento.

Si invita il delegato ad operare come segue: *“all'esito della vendita il delegato procederà ad effettuare il piano di riparto predisponendo il pagamento delle spese in prededuzione e delle spese 2770 c.c. e al versamento di tutta la restante somma, da qualificarsi espressamente come assegnazione provvisoria, al creditore fondiario anche a fronte di intervento del curatore che chieda l'assegnazione delle somme ricavate dalla vendita esecutiva. Spetterà al curatore del fallimento, nell'ambito delle sue competenze, la regolazione del rapporto dare/avere con il creditore fondiario sulla base dello stato passivo definitivo anche con riferimento all'eventuale domanda del curatore fallimentare di vedersi pagata in sede esecutiva ed in prededuzione il proprio compenso”*.

Ad ulteriore precisazione si evidenzia come il delegato, se richiesto dalla curatela fallimentare e previa compilazione del modello F24, potrà provvedere direttamente al pagamento delle spese IMU gravanti sul compendio immobiliare venduto quali spese 2770 c.c.

Ovviamente, per il caso di fallimento del debitore, se nella procedura esecutiva non ci sono creditori fondiari (né precedente né intervenuto) ed il fallimento non interviene nella procedura chiedendo la prosecuzione della stessa con la vendita del bene in sede individuale ex art. 107 L. Fall., la procedura deve essere dichiarata improcedibile.

11. Rapporto Tra procedura esecutiva e procedure di composizione ex art. 3/2012





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Vengono in rilievo tutte le procedure previste dall'art. 3/2012: il piano del consumatore, l'accordo con i creditori e la procedura di liquidazione.

L'interferenza si pone sotto il profilo dell'eventuale sospensione della procedura esecutiva.

Solo la presentazione della proposta di accordo regolarmente attestata comporta ex se la sospensione di tutte le procedure esecutive.

In tutti gli altri casi la sospensione è disposta dal giudice delegato alla soluzione della crisi da sovraindebitamento il quale potrà disporre la sospensione tout court o la sospensione della distribuzione.

Il professionista delegato, comunque, fino a diversa disposizione proveniente da Giudice Delegato alla crisi da sovraindebitamento o dal Giudice dell'Esecuzione deve continuare nell'esercizio della delega.

Una volta ammessa la procedura dal Tribunale, la decisione su se e come procedere spetterà al Liquidatore nominato dal Giudice Delegato.

Qualora la procedura esecutiva abbia come attore un creditore fondiario occorre far riferimento, in mancanza di disposizione specifiche, all'analogia legis ed applicare le direttive sopra riportate al paragrafo n. 10.

12. Beni in comunione legale

il Creditore deve seguire la procedura come tracciata dalla Suprema Corte con la pronuncia n. 6575/2013 e da ultimo n. 6230/2016. Il bene, quindi, verrà pignorato per l'intero e venduto direttamente nella procedura esecutiva (senza più bisogno di affrontare il giudizio di divisione). Le spese di esecuzione gravano unicamente sul coniuge debitore.

13. Divisione endoesecutiva

Il Delegato opererà come segue: *“Suddivisione delle spese di procedura con riferimento ai giudizi divisionali scaturiti da procedure esecutive. Il più recente e ormai consolidato orientamento della Cassazione è nel senso di ritenere che nei giudizi di divisione vanno poste a carico della massa le spese necessarie allo svolgimento del giudizio nel comune interesse, mentre valgono i principi generali sulla soccombenza per quelle spese che, secondo il prudente apprezzamento del giudice di merito, siano conseguenza di eccessive pretese o di inutili resistenze, cioè dell'ingiustificato comportamento della parte.*

Per il caso di coniugi in regime di comunione legale, differentemente, a partire da Cass, Sez. III, n. 6575/2013 La natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore





TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione

Negli stessi termini la più recente Cass. 6230/16.

Il medesimo principio deve essere applicato dal professionista delegato a tutte le divisioni endoesecutive dove il comproprietario non debitore subisce l'esecuzione non ottenendo, in fatto, alcun vantaggio dalla stessa.

Conseguentemente, il creditore procedente che agisce in divisione, secondo le ordinarie regole in tema di soccombenza avrà diritto a veder rimborsate le spese sostenute nel giudizio di divisione secondo i parametri del giudizio di cognizioni nella misura minima.

Il comproprietario non debitore che subisce l'esecuzione avrà diritto di ottenere la propria quota del ricavato al lordo delle spese.

14. Disposizione varie su rapporti con la cancelleria

Il delegato, nell'attività di controllo iniziale, verificherà anche la presenza di somme giacenti a seguito di conversione decadute. Qualora presenti chiederà immediatamente al cancelliere il bonifico delle suddette somme sul conto della procedura (come ora previsto a seguito dell'applicazione generalizzata delle vendite con modalità telematica sincrona mista, ogni delegato dovrà aprire un conto corrente fin dalla nomina).

Il delegato avrà cura di far spedire presso il proprio ufficio gli estratti conto dei conti correnti delle procedure loro delegate onde evitare che gli stessi siano inviati in cancelleria.

Al fine di rendere agevole il lavoro del magistrato si pregano tutti i professionisti a depositare i propri atti in documenti nativi telematici e non in formato PDF di documenti scansionati.

