



TRIBUNALE di GENOVA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Genova
ORDINANZA

Il Giudice dott. Roberto BRACCIALINI
Nel procedimento espropriativo r.g. 53 2018

Il Giudice dell'Esecuzione

Visti gli atti di impulso ed i provvedimenti assunti nel procedimento espropriativo in epigrafe; a scioglimento della riserva assunta;

Visto il nuovo tenore dell'ordinanza-tipo per la delega immobiliare ex art. 591 bis c.p.c., le collegate istruzioni ai delegati e connessi modelli comunicativi-provvedimentali adottati dalla Sezione;

Ritenuto opportuno, per un perfezionamento dei momenti di controllo ed una più adeguata promozione pubblicitaria, adottare i nuovi provvedimenti per la parte relativa alle attività in corso e non ancora esaurite, da adattare ovviamente allo stato attuale del procedimento;

P.Q.M.

DISPONE integrarsi la delega di vendita già conferita nel procedimento in epigrafe con le sottostanti disposizioni – istruzioni – modelli allegati per le attività non ancora esaurite

DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

INDIVIDUA IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Rimette la scelta al Delegato alla vendita



INDIVIDUA IL SEGUENTE ISTITUTO BANCARIO PER LE OPERAZIONI DELEGATE (se non ancora perfezionato il rapporto bancario): Banca già individuata dal DELEGATO

Previa acquisizione di informazioni e ricezione di proposte pubblicitarie fornite dagli operatori del settore alla sezione, nel rispetto del principio di massima pubblicizzazione possibile, tenendo conto del contesto territoriale ove opera il Tribunale;

Ritenuta opportuna, data la modesta appetibilità del bene, una pubblicità solo telematica per ridurre l'incidenza dei costi,

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c. c. 1:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (€ 100,00 per lotto), almeno **sessanta (60) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c. c. 2 con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul sito astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova) ad € 80,00 + IVA, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

pubblicità commerciale facoltativa ex art. 490 c.p.c. c. 3:

- 1) **[NO]** con di un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 50,00 più IVA, per il tramite di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

se scelta questa opzione fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad € 230,00 oltre IVA (di cui E 100,00 per lotto per PVP);

- 2) **[SI]** con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sui siti Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 90,00 più IVA (ogni tre lotti) almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;



se scelta questa opzione fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad € 250,00 oltre ad € 100,00 per lotto per PVP

- 3) **[NO]** con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito www.immobiliare.it e sul sito www.entitribunali.it **nonchè** visibilità degli annunci tramite una “vetrina” su www.genova.repubblica.it e www.ilsecoloxix.it e con pubblicità cartacea settimanale su “Case & Affari”, inserto de Il Secolo XIX (*Il testo dell'annuncio sarà redatto in formato editabile dal professionista ed inviato alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e dovrà contenere unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione di tipo commerciale; stato di occupazione (solo ove non da considerarsi libero); ammontare dell'offerta minima; data, luogo ed ora della vendita; nominativo del delegato e del custode con relativo recapito telefonico. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Per le aste con prezzo base pari o superiore a 50.000€ sarà pubblicata una foto/planimetria a scelta del delegato*), al prezzo di € 320,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta inferiore a € 50.000,00, ovvero al prezzo di € 470,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta pari o superiore a € 50.000,00, per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Se scelta questa opzione unitamente all'opzione 1, fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria: € 600,00 oltre contributo PVP quando il valore a base di asta non supera € 50.000,00; € 750,00 oltre contributo PVP quando il valore a base di asta supera € 50.000,00.

- 4) **[NO]** con inserimento oltre che su siti internet anche sul quotidiano La Repubblica (nel formato standard di 3 moduli, mm 52 di base per mm 52 di altezza, al costo di € 350,00 + IVA), per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Se scelta anche questa opzione fondo spese ulteriore per tornata pubblicitaria pari € 430,00.



- 5) [NO] porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (al costo di € 0,55 a missiva più IVA), almeno **trenta (30) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Se scelta questa opzione aggiungere ai fondi spese come sopra determinati € 200,00 ogni 100 missive.

- 6) [NO] di fare, tenuto conto dell'elevato valore del bene messo in vendita, un virtual tour 360° dell'immobile a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (incremento del fondo spese di € 250,00 per lotti con valore di stima fino ad € 300.000,00, € 400,00 per lotti con valore di stima tra € 300.000,01 ed € 500.000,00), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

- 7) [NO] altro (ad esempio cartellonistica ecc.)

Oltre ad euro 70 di fondo spese per attività bancaria funzionale alla promozione pubblicitaria.

Considerato che gli adempimenti pubblicitari obbligatori e facoltativi di cui all'art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. devono essere del tutto completati 45 giorni prima della data ivi indicata, gli stessi adempimenti (ad eccezione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e di quanto eventualmente previsto al punto 7) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato subito dopo aver avviato la pubblicità su PVP e comunque **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attenendosi alle istruzioni contenute nella presente delega nonché alle istruzioni generali approvate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari pubblicate sul sito internet del Tribunale, **depositate in esemplare cartaceo consultabile** in Cancelleria e comunicate agli ordini professionali.

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, altresì, al controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, della continuità delle trascrizioni e della provenienza del compendio pignorato.

Procederà a verificare la regolare costituzione del fondo spese come sopra determinato.

Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività secondo il modello tipo adottato dalla sezione.

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 tipo adottato dalla sezione e, per la parte riguardante la modalità telematica, apporterà le modifiche secondo il gestore della vendita telematica che sarà stato scelto) 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 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare 2/3 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: il giorno e l'ora finale del deposito della stessa 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;



per entrambe le tipologie di vendita le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del secondo giorno non festivo antecedente a quello fissato per la vendita;

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 la banca sopra indicata; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, indicherà nell'avviso di vendita quale percentuale di saldo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale percentuale dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il fondiario non indichi per tempo ove versare le somme tale indicazione non verrà fatta in sede di avviso di vendita ma post aggiudicazione ed in pendenza di saldo prezzo.

6. redigerà un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e con le modalità sotto precisate;

7. effettuerà la pubblicità nei termini e modi sopra indicati controllando l'oscuramento del nome del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

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 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 se, entro 120 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 adottato dall'ufficio) 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 3a asta deserta rimetterà gli atti al GE per le valutazioni di competenza; rimetterà gli atti al GE, anche per le



valutazioni di cui all'art. 164-bis disp. Att. C.p.c., comunque, qualora il bene dovesse essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del prezzo di stima e, comunque, inferiore ad € 10.000,00;

D.1) il delegato relazionerà sempre e comunque al GE ogni qualvolta le situazioni del caso concreto evidenzino un'ipotesi di attivazione del procedimento di antieconomicità (immobili abusivi ecc).

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 richiederà all'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo prezzo, il versamento di una somma pari al 15% del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e spese di trasferimento (provvedendo tempestivamente a restituire l'eccedenza all'acquirente, salvo specifica istanza, da autorizzare da parte del GE, in cui venga documentata l'irragionevolezza della quantificazione del fondo spese richiesto e si chieda il versamento di una somma minore: ad esempio acquisto prima casa per immobili di grande valore);

F1) 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;

G) predisposta la bozza di decreto il delegato depositerà la stessa in formato telematico e in formato cartaceo presso la cancelleria del giudice dell'Esecuzione, per la sua sottoscrizione, 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 aggiornate, secondo le istruzioni approvate dalla sezione;

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 20 giorni (se non già depositate precedentemente). Con il deposito del progetto di distribuzione depositerà prova dei suddetti adempimenti;

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 30 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).

J.1) il GE procederà alla liquidazione del compenso del delegato e del custode e, differentemente, non procederà più alla liquidazione delle note di precisazione dei creditori che, correttamente valutate dal delegato, saranno liquidate dal GE unitamente all'approvazione del progetto di distribuzione

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.

Viene costituito il fondo spese pubblicità come sopra determinato.

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 stessa.

Comunque le spese di pubblicità saranno a carico del creditore precedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso.

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 in uso all'ufficio.

Il G.E.

Dr. Roberto Braccialini

Istruzioni generali per i delegati alle vendite immobiliari

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

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:



- 1) 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);
- 2) 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);
- 3) la regolarità della documentazione 567 c.p.c., la continuità delle trascrizioni e la provenienza del bene

Entro 30gg 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, sottolineando qualunque circostanza ostativa alla vendita secondo il modello adottato dalla sezione nonché evidenziando eventuali forme di pubblicità ritenute più efficaci.

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 5% 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;

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

Il professionista delegato deve:

- 1) verificare, per ogni procedura, la pubblicità decisa nel provvedimento di delega per il tipo di immobile;
- 2) esperire almeno 2/3 tentativi di vendita all'anno;
- 3) attivarsi tempestivamente affinché sia disposta la pubblicità, così come indicato nell'ordinanza di vendita.
- 4) 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 pari ad un quarto senza che tale disposizione possa essere modificata su richiesta del creditore precedente. 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 adottato dalla sezione.

3. Modalità operative per la pubblicità immobiliare

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. è soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sui giornali, secondo le modalità che seguono.

Sarà cura del professionista delegato **nei termini previsti dalla delega:**

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet (copia dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, relazione di stima, fotografie e planimetrie) già epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- inviare alla predetta Società, subito dopo aver effettuato la pubblicità sul PVP e comunque **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, tramite l'apposita funzione di "invio telematico della documentazione" presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
 - o la documentazione da pubblicare sui siti internet,
 - o il "Modulo richiesta servizi" compilato con i dati corretti e completi del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica,
 - o la contabile di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere a cura della stessa;
- verificare la correttezza della pubblicità sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto



corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Banca Monte dei Paschi di Siena con codice IBAN: **IT 40 O 01030 13900 000063162124** inserendo come causale “Spese di pubblicità Tribunale Genova Proc. N...- Anno.... Vendita del ...).

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Resta salva la facoltà del delegato di segnalare al GE eventuali migliori condizioni pubblicitarie presenti sul mercato.

Con specifico riguardo alla pubblicazione cartacea sul quotidiano il SecoloXIX (se e quando disposta dal GE) si precisa che la sezione ha adottato il seguente modello di trafiletto/annuncio di vendita

GENOVA - VIA _____ . APPARTAMENTO/VILLA/CAPANNONE,
al piano 3° di MQ. _____ composto da_____. OFFERTA MINIMA
€_____. La gara si terrà il giorno 00.00.0000 ore 00.00 presso la sala aste n. 46
piano III Tribunale di Genova. Professionista Delegato alla vendita
Dott._____ tel _____ . Per visitare l'immobile rivolgersi al Custode
Giudiziario _____tel. _____. G.E. dott. _____ Rif. RGE n.____/____ - lotto
n. _____

N.B. In caso di più lotti, occorre redigere un trafiletto per ogni singolo lotto.

Queste le direttive da seguire per la redazione del medesimo da trasmettere, poi, ad aste Giudiziarie Inlinea spa per la successiva pubblicazione.

Descrizione dell'immobile.

La descrizione dell'immobile nell'estratto di vendita deve essere sintetica, ma esaustiva, deve cioè riportare tutte le informazioni “commerciali” per descrivere al meglio l'immobile.

Se il lettore del quotidiano riterrà di essere interessato all'immobile, potrà approfondire tutti gli aspetti giuridici ed economici della vendita, andando a leggere l'avviso integrale di vendita e la perizia (disponibili sui siti internet, presso il delegato o il custode), chiedendo maggiori informazioni oppure prenotando la visita con il custode.

Ciò che il lettore deve anzitutto sapere sono quindi i dati essenziali per stabilire se quel particolare immobile tra i molti pubblicati risponde alle sue esigenze: **DOVE** si trova l'immobile (comune, via, numero civico e piano), **QUAL È IL DIRITTO IN VENDITA** (se diverso dalla piena proprietà:



nuda proprietà, proprietà superficiaria per 99 anni, usufrutto ecc.), **QUALI SONO LE CARATTERISTICHE** dell'immobile (appartamento con cantina e autorimessa, magazzino, villetta unifamiliare etc.), **QUANTO COSTA** (offerta minima).

L'indicazione del NUMERO CIVICO e del PIANO è opportuna perché fornisce un riscontro per consentire all'interessato di rintracciare l'immobile sull'avviso di vendita integrale e sulla perizia. Questo vale soprattutto se la vendita riguarda **PIÙ LOTTI** di caratteristiche simili (ad es. si vendono più appartamenti nello stesso edificio oppure più posti auto).

Quindi nell'**ESTRATTO** da pubblicare, si potrà ~~sincreticamente~~ scrivere così:

Per appartamento con cantina e autorimessa nel cortile.

Genova, Via _____ n. _____. Lotto 1 - **APPARTAMENTO** al piano 3-4 f.t. con ascensore di MQ. 120 composto da: ingresso, salone, 2 camere, cucina abitabile, biservizi con cantina al piano cantine e autorimessa nel cortile. Palazzo signorile.

Per fabbricato ad uso abitativo

Genova, Via _____. Lotto unico – **ABITAZIONE SU DUE PIANI** f.t. di MQ 220 composta da: salone doppio, 3 camere da letto, cucina abitabile, ampio ripostiglio, doppi servizi con terreno di pertinenza di mq. _____ box e piscina.

Per fabbricato industriale

Genova, C.so Grosseto n. _____. Lotto 2 – **CAPANNONE INDUSTRIALE** MQ. _____ destinato a laboratorio-deposito e MQ. ____ uso uffici. Con terreno di pertinenza di mq. _____.

Per terreno

Genova, località _____. Lotto 1 – **TERRENO EDIFICABILE** di MQ. _____ catastali con accesso da Via _____.

Situazione edilizia dell'immobile.

Una delle principali cause di appesantimento delle pubblicità è stata la minuziosa indicazione di tutti i dati rilevanti ai fini della regolarità edilizia del fabbricato.



Nell'**ESTRATTO** si potrà sinteticamente dare atto dell'esistenza di eventuali irregolarità edilizie, rinviando al pertinente luogo della perizia per ulteriori informazioni.

Nell'ottica sintetica e commerciale dei nuovi estratti, il delegato potrà quindi limitarsi a scrivere così:

Esempio

Sussistono irregolarità edilizie (perizia pag. ____).

Destinazione urbanistica dei terreni

Un discorso simile vale per la destinazione dei terreni risultante dal C.D.U.

Il lettore del quotidiano, se interessato, potrà consultare la perizia oppure il C.D.U. Ciò che è **essenziale** che sappia in prima battuta è se il terreno potrà essere utilizzato per piantar patate oppure costruire una casa, e cioè se il terreno ha destinazione agricola oppure edificatoria.

Anche perché, normalmente, chi è interessato alle aree edificabili è poco interessato a quelle agricole e viceversa.

Quindi nell'**ESTRATTO** da pubblicare, si potrà sinteticamente scrivere così:

Per le aree agricole

Genova, località _____. Lotto 1 – **TERRENO AGRICOLO** di mq.
_____ catastali con accesso da Via _____

Per le aree edificabili

Genova, località _____. Lotto 1 – **AREA EDIFICABILE** di mq.
_____ catastali con accesso da Via _____. Alla data del _____ [data del C.D.U.] l'area risulta compresa in zona di PRG _____ con indice pari a _____.

Dove assumere maggiori informazioni

L'elenco dei siti web dove assumere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e consultare la documentazione ufficiale (ordinanza, avviso di vendita integrale, perizia di stima, ecc.) sarà indicato nella testatina della pagina che verrà pubblicata sul quotidiano. Non occorre quindi inserire l'elenco dei siti web all'interno di ogni singolo trafiletto.

Modalità di richiesta pubblicazione sul quotidiano

Il trafiletto da pubblicare sul quotidiano viene redatto dal professionista delegato attenendosi alle istruzioni sopra indicate ed inviato **in formato word**



ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che provvederà a pubblicarlo su “Il Secolo XIX” entro il termine ultimo per la pubblicazione indicato in ordinanza. La pagina dedicata alle vendite esecutive immobiliari del Tribunale di Genova verrà pubblicata la domenica, con cadenza settimanale.

Fotografia/planimetria da pubblicare sul quotidiano (solo per le aste con prezzo base pari o superiore ad € 50.000,00)

In caso di pubblicazione di un trafiletto per un’asta con prezzo base pari o superiore ad € 50.000,00, il professionista dovrà inviare ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. oltre al trafiletto in formato word, anche l’indicazione di quale fotografia o planimetria dovrà essere pubblicata sul quotidiano. La fotografia individuata rimarrà la stessa, anche per gli eventuali successivi esperimenti di vendita da pubblicare, salvo diverse indicazioni.

Realizzazione virtual tour 360° dell’immobile

Ove il servizio sia previsto in ordinanza, il delegato dovrà prendere immediatamente contatto con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., inviando un’email all’indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it ed il custode giudiziario al fine di organizzare il sopralluogo. Ai fini della realizzazione del virtual tour, il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l’accesso all’immobile per la realizzazione del virtual tour 360°.

La nuova forma di pubblicità partirà dagli avvisi di vendita emessi dal **2 dicembre 2019**, anche per le deleghe già in corso.

È importante segnalare che gli estratti **DEVONO RISPETTARE** il formato indicato.

4. Aggiudicazione del compendio pignorato e decreto di trasferimento.

Non appena avvenuta l’aggiudicazione provvisoria del bene, il professionista delegato, per le procedure con pignoramento notificato entro il 13.2.2019, deve richiedere al giudice l’emissione dell’ordine di liberazione, se non già emesso prima (deve compilare integralmente il modello adottato dalla sezione e depositarlo telematicamente al GE come atto principale e non come allegato: il GE provvederà alla sua emissione con apposito provvedimento/timbro).

Il delegato deve immediatamente segnalare al GE l’eventuale mancato versamento del saldo prezzo e del deposito cauzionale per spese da parte



dell'aggiudicatario al fine di sollecitare il provvedimento di confisca della cauzione.

Nel caso in cui sia stata disposta dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB il delegato, previo raccordo con il creditore fondiario, indicherà all'aggiudicatario quale percentuale del pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata direttamente al creditore e quale altra, differentemente, dovrà essere versata alla procedura in conto 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 e deve essere compiutamente riportato nel progetto di distribuzione.

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

La bozza di decreto di trasferimento deve essere depositata anche in via telematica ed in formato editabile (no scansione di .pdf immagine).

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.

In allegato l'ape.

Per la firma da parte del GE del decreto di trasferimento è necessaria la seguente documentazione cartacea (che deve essere anche depositata nel fascicolo telematico):

- copia assegno cauzione e fondo spese ovvero copia dei relativi bonifici;
- copia assegno o bonifico saldo prezzo;
- offerte acquisto e verbale aggiudicazione;
- estratto conto aggiornato del conto corrente;
- attestazione/quietanza incasso del fondiario;
- copia ultimo avviso di vendita e relativa pubblicità;
- copia dichiarazioni benefici fiscali aggiudicatario;
- dichiarazione aggiudicatario presa visione dell'APE;



- copia documenti aggiudicatario/i e del coniuge per il caso comunione legale (carta identità codice fiscale e visura camerale);
- copia atto di mutuo in caso applicazione art. 585, comma 3; c.p.c.;
- aggiornamento visura ipotecaria (ispezione ipotecaria)
- aggiornamento visura catastale per il caso che nel decreto sia indicato numero identificativo diverso da quello risultante agli atti

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.

5. La redazione del progetto di distribuzione.

Venduto o assegnato il compendio pignorato nel suo complesso, il professionista delegato deve redigere il 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.

Verificherà se lo stimatore ha già ottenuto la liquidazione del saldo degli onorari e, in caso negativo, lo solleciterà ad ottenerla.

Informerà lo stimatore stesso che, per il caso di mancato pagamento da parte del creditore procedente, potrà richiedere ex art. 511 c.p.c. il pagamento direttamente alla procedura esecutiva anche senza l'ausilio del difensore. Pagamento che avverrà con l'attuazione del progetto di distribuzione.

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 procedente) entro e non oltre 30gg successivi 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 liquiderà i compensi del delegato e del custode.

A prescindere dalla richiesta, saranno liquidati dal GE solo in uno con l'approvazione del progetto di distribuzione, previa valutazione del delegato 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 procedente 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 incapienza delle somme disponibili.

Non sono considerati, pertanto, idonei i progetti di distribuzione che non indicano, nel caso di unico creditore, quanto viene assegnato in punto di capitale e quanto per rimborso delle spese di procedura.

6. 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 endoesecutiva 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 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).

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.

7. Spese della procedura.

Sono antergate le 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. 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.;
- il compenso del visurista (con produzione della relativa fattura) nel



- le spese vive costituite dai diritti di conservatoria necessari per le visure ipocatastali nel caso in cui sia stata depositata documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con esclusione di ogni compenso a terzi avvocati 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, riconoscendo quale valore della causa, per l'individuazione dello scaglione applicabile, il credito per cui si procede (indicato nell'atto di pignoramento); qualora 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.

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.
- spese per imposta di registro su provvedimenti giudiziari (ad esempio spese per decreto ingiuntivo)

9. Scelta dell'istituto bancario.



La scelta dell'istituto bancario è effettuata dal GE in sede di delega delle operazioni di vendita.

Sarà cura del delegato verificare, raccordandosi con il custode, se alla data della delega risulti già attivo un conto corrente della procedura esecutiva.

In tal caso, sempre raccordandosi con il custode, dopo aver aperto autonomo conto della procedura provvederà a chiedere il bonifico di tutte le somme al momento della predisposizione del progetto di distribuzione per poi procedere con i pagamenti a seguito dell'approvazione da parte del GE

ALLEGATI:

modello relazione periodica;

modello Avviso di Vendita

modello Ordine di Liberazione

**MODELLO RELAZIONE PERIODICA
RGE N. XX/XXXX
Rapporto iniziale del Professionista Delegato**

GE _____
Perito _____
Delegato _____
Custode _____

Richiesta applicazione art. 41 TUB	SI	NO
---	-----------	-----------

CONTROLLO REGOLARITA' FORMALE DEGLI ATTI

Nulla da rilevare

Si osserva quanto segue:

CONTROLLO PERIZIA

Nulla da rilevare



Si osserva quanto segue:

--

Creditori iscritti e comproprietari non intervenuti cui dovrà essere notificato avviso di vendita	
--	--

Data richiesta fondo spese	
Data versamento fondo spese	

	Prezzo base	Offerta minima
Prezzo lotto A		
Prezzo lotto B		
ecc		

Importo cauzione	
Misura minima aumenti	

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

Data pubblicazione Portale vendite pubbliche	
---	--

Gestore della vendita telematica scelto	
--	--

Genova, li



Il Professionista Delegato



RGE N. XX/XXXX

Rapporto finale del Professionista Delegato

GE _____
Perito _____
Delegato _____
Custode _____

Data aggiudicazione lotto/i	
Data versamento saldo prezzo e spese	
Data emissione decreto di trasferimento	
Data trascrizione decreto trasferimento in conservatoria	
Data cancellazione formalità conservatoria	

Eventuali osservazioni

--

Data deposito progetto di distribuzione	
--	--

Osservazioni ed opposizioni

Nessuna

Data	Opponente



Data di effettuazione dei pagamenti in esecuzione del progetto di distribuzione	
Estremi fattura del delegato	
Data estinzione conto della procedura	

Genova, li

Il Professionista Delegato



RGE N. XX/XXXX

Rapporto semestrale del Professionista Delegato

GE _____
Perito _____
Delegato _____
Custode _____

Data deposito rapporto iniziale	
---------------------------------	--

Eventuali variazioni dello stato occupativo rispetto alla perizia

Nessuna variazione

Sono avvenute le seguenti variazioni:

Data primo/successivi esperimento/i di vendita	
--	--

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

Prossima vendita	Prezzo base	Offerta minima
Prezzo lotto unico		
Oppure		
	Prezzo base	Offerta minima
Prezzo lotto A		
Prezzo lotto B, ecc		



Importo cauzione	
Misura minima aumenti	

Esito vendite fissate dopo l'inizio dell'incarico:

Tentativo vendita	Data vendita	Prezzo base	Prezzo base	Aggiudicato	Prezzo aggiudicazione
1					
2, ecc					

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

--

Data deposito eventuali istanze ed oggetto (antieconomicità – criticità varie, assegnazione)

Nessuna istanza presentata o ricevuta

Sono state presentate o pervenute le seguenti istanze:

Data deposito	Oggetto



Somme versate ex art. 41 TUB e data:

Nessuna versamento

Sono state effettuati i seguenti versamenti: data, importo e beneficiario

Formalità successive all'aggiudicazione

Data versamento saldo prezzo e spese	
Data emissione decreto trasferimento	
Data deposito progetto di distribuzione parziale	
Data deposito progetto di distribuzione finale	

Eventuali osservazioni successive all'aggiudicazione

Nessuna osservazione da segnalare

Si segnala quanto segue:

Genova, li

Il Professionista Delegato

MODELLO AVVISO DI VENDITA

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 XXXXXXXXX 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;

→ 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 di Euro _____(_____) a sconto rispetto al valore di stima originario di € _____.

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 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. 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 anche una quota del costo di trasferimento del bene;

- ♣ 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 e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico.

♣ Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

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. 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 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. 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 con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato.



♣ 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;

♣ 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;

♣ l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene

♣ 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 e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico

♣ Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

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,

Il Professionista Delegato

MODELLO DOMANDA CARTACEA PARTECIPAZIONE AD
ASTA

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

domanda di partecipazione a gara senza incanto (offerta irrevocabile di acquisto)

Procedura n. _____

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto

Nato a _____ il

C.F. _____

Regime patrimoniale _____

(indicare se celibe, nubile, vedovo, in comunione o separazione dei beni)

PREMESSO



Che la S.V. ha disposto la vendita dei beni pignorati per il giorno _____

OFFRE IRREVOCABILMENTE

Per l'acquisto del LOTTO la somma di €

_____ (cifra e lettere)

che corrisponderà nei termini e nei modi stabiliti dall'ordinanza di vendita.

A tal fine deposita i seguenti importi:

€ _____ per cauzione con assegno/i n.

Della Banca

—

Corrispondenti al% della somma offerta (o versa l'IVA se dovuta).

Luogo e data, _____

(firma)

Avvertenze generali: se l'acquirente è persona giuridica, indicare le generalità dell'Amministratore Unico, la sede della società e la partita IVA.

Gli assegni devono essere circolari e "non trasferibili" intestati a: "Ufficio Esecuzioni Immobiliari" (v. ordinanza).

Alla domanda di partecipazione (con marca da bollo da € 16,00) di regola vanno allegati:

1. fotocopia di documento di riconoscimento non scaduto;
2. fotocopia del tesserino del codice fiscale;
3. visura recente della società (se l'acquirente è persona giuridica).

Nel caso di offerte per più lotti, predisporre assegni separati per ciascun lotto (v. ordinanza)

NON depositare eventuali istanze di agevolazione 1° Casa unitamente alla domanda di partecipazione,

MODELLO ORDINE DI LIBERAZIONE

Procedura N.

ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE

Rilevato che l'immobile è stato aggiudicato



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;

ORDINA

nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, i seguenti immobili:

di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al Custode Giudiziario

Visto l'art. 560 comma terzo c.p.c.

DISPONE

che il Custode Giudiziario provveda all'attuazione di questo ordine di liberazione conseguendo la disponibilità del cespite entro 120gg da oggi, secondo le disposizioni sotto riportate

Visti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

alla forza pubblica (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza Polizia Municipale) competente per territorio di prestare assistenza ed ausilio al custode per le attività di liberazione dell'immobile pignorato.

Genova, il 29/10/2019



il GE

DISPOSIZIONI AL CUSTODE GIUDIZIARIO NELLA SUA QUALITA' DI PUBBLICO UFFICIALE INCARICATO DELL'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE (ART. 560 CO. 3 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di attuazione dell'ordine impartito al Custode Giudiziario sopra riportato, il giudice dell'esecuzione dispone che:

- il Custode Giudiziario si rechi senza ritardo sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso), la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni resegli e redigendo apposito verbale;
- **qualora l'immobile sia già libero da persone**, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- **qualora l'immobile sia occupato dal debitore**, provveda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
- **qualora l'immobile sia occupato da terzi che possano vantare diritti di godimento opponibili alla procedura**, provveda il Custode Giudiziario a notificare agli stessi, a messo Ufficiale Giudiziario, copia semplice di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione (anche se detti terzi accampino in quella sede diritti godimento sull'immobile il Custode, effettuata la notifica, continuerà nella attuazione della liberazione disposta); proceda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali



ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

RICHIESTA DELLA FORZA PUBBLICA

Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo il Custode Giudiziario provveda a comunicare alla forza pubblica competente per territorio sopraindicata il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato ed a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile; ove alla data concordata la liberazione non abbia luogo, stabilisca il Custode il numero e le date degli ulteriori accessi finalizzati al rilascio entro il termine ultimo suindicato, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile; solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata (per un periodo non superiore a 15 gg);

MODALITA' DI NOMINA DEGLI ALTRI AUSILIARI

il Custode segnali a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; **in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;**

DISPOSIZIONI IN PRESENZA DI BENI MOBILI

Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode Giudiziario a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano



rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode *a)* al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex art.* 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure *b)* al terzo nelle forme ordinarie *ex artt.* 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, proceda il Custode Giudiziario ad incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché proceda – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione)

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DEI SERVIZI SOCIALI

Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico – familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunica altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.



DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA

(ART. 14 ORD. GIUD., ART. 68 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di assistenza della forza pubblica al proprio ausiliario, il giudice dell'esecuzione, dispone che:

- una volta ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata deve comunicare senza ritardo a quest'ultimo la data e l'orario in cui vi è disponibilità per prestare l'assistenza richiesta, tenendo conto del termine ultimo per l'attuazione del provvedimento come sopra determinato dal giudice;
- gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;
- su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Genova, 13/11/2019

Il giudice
Dr. Roberto BRACCIALINI

