



Rev. 25nov19



TRIBUNALE di GENOVA
Sezione VII Civile
Il Presidente di Sezione

Ai sigg.ri Presidenti de:

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati – Genova

Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti – Genova

Collegio Notarile di Genova e Chiavari

Genova, 25 novembre 2019

**Nuova delega per le vendite immobiliari
e ampliamento del regime pubblicitario**

Come già esposto nel recente incontro con codeste Presidenze, la VII Sezione civile del Tribunale ha messo a punto un nuovo testo condiviso dell'ordinanza di vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. e delle collegate istruzioni ai delegati che sarà adottato dal prossimo lunedì 2 dicembre per tutte le nuove deleghe conferite dopo tale data e che perfeziona le precedenti versioni circolanti uniformando i modelli di base fin qui utilizzati dai Giudici della Sezione.

La nuova versione del provvedimento-tipo si struttura come un testo base abbastanza snello da allegare al verbale di udienza, a cui si collegano una serie di allegati che, in prospettiva, dovrebbero semplificare la riformulazione di aspetti specifici del provvedimento (es.: istruzioni ai delegati; modello di relazione periodica, ecc.).

Nell'ambito di tale rivisitazione complessiva delle attività delegate, una particolare attenzione è stata dedicata all'ampliamento delle forme promozionali di pubblicità "multiopzionale": una novità di rilievo, *di natura temporanea e sperimentale*, che non esaurisce tutto l'impegno diretto alla riorganizzazione della delega.

Nella nuova delega viene perfezionato l'utilizzo delle piattaforme web di riferimento nel settore immobiliare con un ampliamento delle possibilità per il singolo giudice di scelta del vettore pubblicitario. Si prevede inoltre una rivisitazione della tradizionale forma di pubblicità cartacea sul quotidiano locale,



appuntamento storico per una larga gamma di lettori, mediante una visualizzazione non più per "moduli legali" ma di tipo più commerciale.

In questo modo gli strumenti pubblicitari già esistenti sono stati decisamente ampliati e per talune opzioni si realizza anche una riduzione degli adempimenti amministrativi e dei costi a carico delle parti private che devono anticiparli.

Peraltro, la necessità/utilità di una pubblicizzazione in cartaceo attraverso quotidiani cartacei sarà meglio vagliata dopo un congruo periodo di sperimentazione, nel corso del quale potranno essere valutate anche offerte alternative di servizi promozionali. La sperimentazione "sul campo" comprenderà una serie di interviste ai potenziali offerenti, affidate ai custodi, per stabilire mediante un apposito questionario quale sia stato il primo spunto informativo da cui si è tratta la notizia della vendita.

Rimane ovviamente ferma la facoltà per il singolo Giudice, in base all'art. 490 co. 3 c.p.c., nel corpo dello stesso provvedimento di delega, di escludere o integrare alcuni dei servizi pubblicitari previsti nelle opzioni fin qui vagliate in relazione alle specifiche caratteristiche della vendita proposta, fermo restando: a) l'obbligo di legge di includere il P.V.P.; b) la necessità che eventuali ulteriori gestori pubblicitari siano compresi tra quelli inseriti nell'apposito elenco di cui all'art. 173 ter disp. Attuaz. C.p.c.

La Sezione procederà, non prima di un semestre, a valutare i risultati ottenuti dal nuovo regime promozionale al fine di meglio organizzare il servizio pubblicitario così rinnovato, anche in relazione a nuove offerte di servizio che dovessero nel frattempo essere presentate.

A discrezione del singolo magistrato, le nuove disposizioni potranno trovare applicazione – se ritenuto opportuno dal g.c. – anche per i procedimenti in corso, previa adozione di specifico provvedimento in tal senso, per le attività ancora da intraprendere o non esaurite (es.: nuovi avvisi di vendita e pubblicità; controlli sui decreti di trasferimento; progetti distributivi).

Nella prospettiva di una collaborazione tra la VII Sezione ed i professionisti delegati, chiedo l'ulteriore cortesia di "canalizzare" attraverso i Consigli degli Ordini interessati le segnalazioni di criticità o le proposte di correttivi che dovessero provenire dai singoli delegati, evitando la parcellizzazione delle segnalazioni, in modo da semplificare il necessario e continuo lavoro di aggiornamento del testo.

Lavoro, che è nostro intendimento condurre di concerto con gli Ordini interessati, ed a tal fine ribadisco la già manifestata disponibilità per un numero

limitato ma selettivo di iniziative formative “consortili”, che potrebbero avere ad oggetto – nella materia espropriativa – questioni teoriche ancora in discussione ma anche una verifica sul campo di come ha funzionato in questi mesi la vendita telematica e dei risultati ottenuti con la nuova delega immobiliare.

Sono a richiedere a codeste Presidenze la cortesia di far conoscere ai professionisti iscritti nei rispettivi Albi i nuovi provvedimenti adottati dalla Sezione, che si allegano.

Ringrazio e porgo i migliori saluti

Il Presidente di Sezione
Roberto BRACCIALINI

All.:
schema-tipo ordinanza di delega;
istruzioni ai delegati e modelli allegati



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev. 27.11.2019

Procedura esecutiva immobiliare N

R.G. Esecuzioni

Il Giudice dell'Esecuzione

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.;
concesso il privilegio fondiario ove richiesto;

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

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

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'

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

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie 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;



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev.27.11.2019

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 planimetriche 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) con 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 € 200,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP;

- 2) con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetriche e fotografie sul sito Immobiliare.it e di un annuncio di vendita sui siti 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 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP

- 3) con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetriche e fotografie sul sito www.immobiliare.it e sul sito www.entitribunali.it nonché visibilità degli annunci tramite una "vetrina" su www.genova.repubblica.it e www.ilseccoloxix.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



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev.27.11.2019

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** (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre contributo PVP quando il valore a base di asta non supera € 50.000,00; **€ 750,00** (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre contributo PVP quando il valore a base di asta supera € 50.000,00.

- 4) 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) 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 **€ 110,00 + IVA** ogni 200 missive.

- 6) 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) altro (ad esempio cartellonistica ecc.)

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



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev. 27.11.2019

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 GF, 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;



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev.27.11.2019

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 iscritto 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 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 versate 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;



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev. 27.11.2019

- 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 ABBLA 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.



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev. 27.11.2019

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 chiedi 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



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev.27.11.2019

ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuate 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 procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pcc) 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.F.



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rev. 27nov19

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;



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 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 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, come 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 cpurata 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 la documentazione da pubblicare su internet, oltre al "Modulo richiesta servizi" compilato con i dati corretti e completi del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica e la contabile di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere a cura della stessa, in una delle seguenti modalità:
 - invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;
 - posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- 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 0 01030 13900 000063162124 inserendo come causale "Spese di pubblicità



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

IL DELEGATO, NON APPENA EFFETTUATA LA PUBBLICITA' SUL PVP, CHE SI RICORDA DEVE AVVENIRE ALMENO 60GG PRIMA DELLA DATA FISSATA PER LA VENDITA, DEVE NOTIZIARE ASTE GIUDIZIARIE DELL'AVVENUTO SVOLGIMENTO DELL'INCOMBENTE PER POTER PERMETTERE LA LAVORAZIONE DELLA PUBBLICITA' IN TEMPIE RAGIONevoli

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



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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:



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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)



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

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, diversamente, 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



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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'apc.

Per la firma da parte del GH 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'APPE;
- 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.



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 C... 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 chirografatio) 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 giudiziari). Devono aver avvantaggiato tutti i



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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)



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

9. Scelta dell'istituto bancario.

La scelta dell'istituto bancario è effettuata dal GF 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 GF.



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;

→ 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



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 ¼), 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:



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

♣ 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

♣ 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