



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 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 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



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

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**



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VENDITA (se diverso dalla piena proprietà: nuda proprietà, proprietà superficaria 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 *sinteticamente* 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.



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

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;



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 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,



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 incapacità delle somme disponibili.



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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;



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 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;



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 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