Tribunale ordinario di Siena

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Ordinanza di delega delle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* c.p.c.

Il giudice delle esecuzioni immobiliari,

nella procedura iscritta al n. **15/2024 RGE**,

visti gli artt. 569 ss. c.p.c.;

preso atto che non risultano depositate istanze nei termini di cui all'art. 568-*bis* c.p.c.;

ritenuto di disporre la vendita delle porzioni immobiliari pignorate e preso atto che, a tale riguardo, non sono emersi elementi sufficienti ad ipotizzare che la modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

ritenuto di delegare le operazioni di vendita a professionista e che la scelta del gestore della vendita telematica competa al giudice, il quale lo nomina quale ausiliario *ex* art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 26 del decreto Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

dispone

la vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, di tutti i beni immobili pignorati e non ancora aggiudicati, come meglio identificati nella relazione di stima ed al prezzo ivi indicato; nel caso in cui il prezzo individuato dall'esperto stimatore non sia rappresentato da un multiplo di euro 1.000,00, il delegato determinerà il valore d'asta arrotondandone l'importo al migliaio di euro superiore;

qualora nella procedura fossero già stati tenuti esperimenti di vendita, il professionista delegato porrà i beni in vendita al prezzo ribassato di un quarto rispetto a quello dell'ultimo esperimento tenuto;

il professionista terrà almeno tre esperimenti di vendita all'anno, ribassando ogni volta il prezzo di un quarto (con arrotondamento al migliaio d'euro superiore qualora, per effetto del ribasso, l'importo del valore d'asta e/o dell'offerta minima non risultasse multiplo di euro 1.000,00) mentre, all'esito del quinto esperimento deserto, ribasserà il prezzo della metà;

in ogni caso, qualora per effetto dei ribassi il valore d'asta dei lotti, complessivamente considerati, scendesse sotto la soglia di ventimila euro, il professionista si asterrà dall'indire nuovi esperimenti di vendita e richiederà la precisazione delle spese di procedura ai creditori aventi diritto a prelazione *ex* art. 2770 c.c., ai creditori ipotecari di primo grado ovvero - in assenza di creditori ipotecari - ai creditori chirografari, nonché al custode giudiziario ed all'esperto stimatore, rimettendo al giudice il fascicolo, unitamente

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

a nota delle proprie competenze sino ad allora maturate, anche ai fini dell'eventuale estinzione *ex* art. 624-*bis* c.p.c.

nomina

quale gestore della vendita telematica I.G.eS. s.r.l., con sede in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1 (sito Internet: https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/; posta elettronica certificata: ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), iscritta al n. 48 del Registro dei gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della Giustizia;

delega

l'Avv. Ugo GENGAROLI dell'ordine di Siena per il compimento delle operazioni di vendita, per provvedere su domande di assegnazione, nonché quale soggetto legittimato alla pubblicazione sul PVP, invitando lo stesso a depositare entro cinque giorni dalla comunicazione della presente ordinanza l'eventuale rinuncia per incompatibilità.

Il delegato provvederà al compimento delle operazioni di vendita presso la sala telematica dell'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1;

dispone

che la presente delega operi per trenta mesi complessivi dall'avvenuta comunicazione del provvedimento di nomina da parte della cancelleria e salvo che entro il compimento del termine il delegato non ne avanzi motivata istanza di proroga;

che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine indicato nella presente ordinanza, il professionista renda senza ritardo gli atti al giudice;

dispone

che il delegato rediga e pubblichi il primo avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), attenendosi al modello fornito dal giudice, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, avendo cura di fissare un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi per la presentazione delle offerte di acquisto.

Delle attività prodromiche alla redazione dell'avviso di vendita

Entro dieci giorni dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato procederà ad aprire[1] due conti correnti bancari intestati alla procedura (uno per ciascun lotto e così, per esempio: *"Tribunale di Siena, RGE …, lotto …"*):

sul primo andranno versati il contributo per la pubblicazione sul PVP, le somme versate dagli offerenti a titolo di cauzione e quelle versate dagli aggiudicatari a titolo di saldo del prezzo; il delegato ne comunicherà gli estremi a mezzo di posta elettronica certificata

[1] Presso una qualsiasi filiale di banca ubicata nel territorio provinciale di Siena, purché consenta al delegato di accreditare direttamente sul PVP il contributo previsto per la pubblicazione.

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

(PEC) al creditore procedente ed ai creditori intervenuti muniti di titolo, invitandoli a bonificare (il creditore procedente entro dieci giorni e, in suo difetto, i creditori intervenuti muniti di titolo entro i successivi dieci giorni) la somma di euro 700,00 per ciascun lotto;

sul secondo (*"conto frutti"*) andranno versati i frutti civili (canoni, indennità, ecc.) ove riscossi dal custode giudiziario, ciò cui provvederà l'IVG, previa sollecita comunicazione degli estremi del medesimo da parte del delegato a mezzo PEC (si evidenzia che il delegato dovrà fornire alla banca i dati del debitore esecutato per l'assolvimento degli adempimenti raccomandati dall'ABI, che detto conto dovrà risultare inattaccabile da aggressioni e/o pretese di terzi e che, in relazione al medesimo, dovranno venire assicurate visibilità ed operatività anche alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari);

autorizza

sin d'ora il delegato (nonché la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, limitatamente al conto "frutti") ad operare sui suddetti conti, anche in via dispositiva e con modalità telematica, mediante sistema *home banking*;

il delegato verificherà, prima di aprire i conti, se sussistano agevolazioni per l'apertura e la tenuta dei medesimi quali, a titolo esemplificativo, quelle previste nella proposta di cui ad autorizzazione presidenziale comunicata alla cancelleria in data 25 ottobre 2017;

entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato depositerà il rapporto riepilogativo iniziale redatto come da modello predisposto dal giudice e nel quale darà conto, in forma sintetica, delle seguenti verifiche effettuate:

1) esistenza e validità del titolo esecutivo, tenendo conto, nel caso in cui lo stesso sia costituito da un decreto ingiuntivo, di quanto statuito da S.U. Cass. 2023/9479, nonché delle direttive rese dal giudice delle esecuzioni con circolari rilasciate nelle date del 18 settembre 2023 e del 30 ottobre 2023;
2) corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
3) rispetto dei termini di cui agli artt. 497, 557 e 567 c.p.c.;
4) titolarità dei beni pignorati sulla scorta della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata, della relazione di stima e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura;
5) continuità delle trascrizioni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2650 c.c.;
6) stato di diritto in cui si trovano gli immobili, destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della medesima legge e delle successive modifiche;
7) se i beni pignorati ricadano in comunione legale *ex* art. 177 c.c. provvedendo, se del caso, ad acquisire e depositare agli atti della procedura l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

8) avvenuto adempimento degli incombenti di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c.;
9) avvenuta notificazione del decreto di cui all'art. 569 c.p.c.;
10) tempestiva precisazione del credito di cui all'art. 569 c.p.c.;
11) stato di occupazione dell'immobile, desumendolo esclusivamente sulla scorta delle risultanze in atti del fascicolo dell'esecuzione ossia, nell'ordine: relazione di primo accesso del custode; relazione di stima; eventuali relazioni successive (o dichiarazioni rese a verbale dell'udienza di autorizzazione alla vendita) del custode; l'attualità dello stato di occupazione indicato nel primo avviso di vendita dovrà venire verificata, con le medesime modalità, prima di redigere ciascun avviso di vendita successivo;
12) avvenuto deposito da parte dell'esperto, unitamente alla relazione di stima, della relazione di stima medesima e dei relativi allegati, anche in forma anonima (ossia con espunzione da ogni documento ove compaiano ed a cura dell'esperto stesso, del codice fiscale, nonché del cognome e del nome dell'esecutato persona fisica o della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica), precisandosi sin d'ora che il mancato deposito da parte dell'esperto della relazione e degli allegati anche in forma anonima è preclusivo della predisposizione dell'avviso di vendita;

entro trenta giorni il delegato verificherà altresì l'avvenuto accredito del contributo forfetario da parte dei creditori e, in caso negativo, depositerà senza ritardo relazione intermedia ai fini dell'eventuale adozione, da parte del giudice, dei provvedimenti di cui all'art. 631-*bis* c.p.c.; in tal caso e fino a provvedimento del giudice il delegato sospenderà ogni altra attività;

prima di redigere l'avviso di vendita il delegato invierà all'esecutato (qualora questi sia un soggetto IVA) lettera raccomandata con avviso di ricevimento (oppure PEC) contenente l'invito ad esercitare (parimenti a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC) l'opzione IVA di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-*ter* del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, indicandogli un termine per far pervenire detta dichiarazione e con espresso avviso che, in difetto, l'opzione si riterrà non effettuata e la cessione verrà considerata in regime naturale di esenzione; alla richiesta il delegato dovrà allegare il modello per l'esercizio dell'opzione (che costituirà allegato al decreto di trasferimento) con invito all'esecutato a restituire, unitamente alla dichiarazione di opzione, copia di documento d'identità in corso di validità; dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita;

il delegato specificherà altresì nell'avviso di vendita l'ammontare dei rilanci, da determinarsi per scaglioni composti da frazioni del valore d'asta arrotondati al migliaio d'euro superiore, in ogni caso non inferiore a mille euro e non superiore a diecimila euro, e così:

- per valori d'asta fino a 200.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

somma di euro 1.000,00;

- per valori d'asta da 200.000,01 euro a 300.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 2.000,00;
- per valori d'asta da 300.000,01 euro a 400.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 3.000,00;
- per valori d'asta da 400.000,01 euro a 500.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 4.000,00;
- per valori d'asta da 500.000,01 euro a 600.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 5.000,00;
- per valori d'asta da 600.000,01 euro a 700.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 6.000,00;
- per valori d'asta da 700.000,01 euro a 800.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 7.000,00;
- per valori d'asta da 800.000,01 euro a 900.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 8.000,00;
- per valori d'asta da 900.000,01 euro a 1.000.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 9.000,00;
- per valori d'asta da 1.000.000,01 euro in su l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 10.000,00.

Delle attività successive alla formazione dell'avviso di vendita

Una volta predisposto l'avviso di vendita, il delegato:

- richiederà la data e l'ora dell'esperimento di vendita all'IVG per il tribunale di Siena (IVG), all'indirizzo PEC ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it ed intestando il messaggio come segue: *"Tribunale di Siena, R.G.E. …, richiesta data vendita"*;
- entro cinque giorni dalla comunicazione della data e dell'ora trasmetterà all'IVG, a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, l'avviso e la relazione di stima, completa dei principali allegati (fotografie, mappe e planimetrie, eventuali contratti opponibili alla procedura, ecc.), il tutto in forma anonima e con avvertimento che, in difetto di integrale e tempestiva trasmissione, l'esperimento dovrà ritenersi annullato e il delegato dovrà annotare sul PVP l'intervenuto annullamento;
- depositerà l'avviso, munito di sottoscrizione digitale, nel fascicolo telematico;
- entro sessanta giorni dalla delega e, in ogni caso, non oltre cinquantacinque giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, pubblicherà sul PVP l'avviso, estraendone copia dal fascicolo telematico, unitamente ai seguenti documenti, tutti in forma anonima (sul significato di tale aggettivo vedasi *supra*);

  1) ordinanza di delega;

  2) relazione di stima;

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

3) mappe catastali e planimetrie;

4) eventuali contratti opponibili alla procedura (nonché eventuali rilievi del giudice, anche se resi a verbale d'udienza, circa la non opponibilità dei medesimi);

- non oltre trenta giorni prima della vendita, notificherà la presente ordinanza (soltanto la prima volta) e l'avviso (ogni volta), ai creditori iscritti non intervenuti ed all'esecutato (ove non già costituito) nel domicilio eventualmente eletto ovvero, in difetto di elezione, presso la cancelleria (PEC: civile.tribunale.siena@giustiziacert.it), con deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata fino al giorno prima della data della vendita.

Pubblicità

Il delegato, in sede di pubblicazione sul PVP, indicherà in fase 5, quale sito di pubblicità *ex* art. 490, co. 2 c.p.c., il seguente: https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/;

il delegato darà atto nell'avviso che sul ridetto portale Internet gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour* virtuali degli immobili, realizzati a cura del custode;

il custode curerà la pubblicità *ex* art. 490, co. 3 c.p.c. nonché, ai sensi di quanto previsto dal decreto 11 febbraio 1997, n. 109 e dell'art. 18 dell'allegato regolamento, curando la diversa particolare pubblicità già autorizzata dal giudice con separati pacchetti, nonché ogni altra forma di pubblicità idonea per la maggiore conoscenza della vendita;

il delegato, fino al giorno prima della vendita, acquisirà dal custode l'attestazione, in forma di bollettino ufficiale avvisi legali (BUAL) delle avvenute pubblicità e la depositerà nel fascicolo, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione sul PVP ed alle ricevute delle notificazioni effettuate;

in caso di mancato tempestivo rimborso al custode delle spese per la pubblicità *ex* art. 490, co. 3 c.p.c. questi ne riferirà al giudice, il quale potrà valutare di pronunciare l'estinzione della procedura *ex* art. 631 c.p.c.

Delle attività relative all'esperimento di vendita

Il delegato:

- presenzierà all'esperimento di vendita nel luogo, giorno ed all'ora indicati nell'avviso per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, previo collegamento alla piattaforma fornita dal gestore della vendita telematica, utilizzando le proprie credenziali di accesso;
- presenzierà all'esperimento anche in mancanza di offerte, collegandosi alla suddetta piattaforma e redigendo verbale di asta deserta, nel quale - salvo che sussistano i presupposti per la remissione del fascicolo al giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 624-*bis* c.p.c. - indicherà la data del successivo esperimento di vendita, secondo l'indicazione che ne riceverà per le vie brevi dall'incaricato IVG presente;

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

- in caso di offerte (sia cartacee che telematiche) procederà alla verifica della completezza e dell'ammissibilità delle medesime, rendendone conto a verbale, previa compilazione di tutti i campi previsti nella piattaforma del gestore delle vendite telematiche;
- nell'ipotesi che in quello stesso giorno il professionista tenga esperimenti di vendita in relazione a diverse procedure a lui delegate ed in presenza di più buste, provvederà all'apertura di tutte le buste, suddividendole per singole procedure ed iniziando la disamina del loro contenuto, partendo dalla procedura chiamata per prima. Dell'apertura di tutte le buste darà atto e descrizione nel verbale relativo alle operazioni d'asta della prima procedura chiamata;
- all'esito dell'eventuale gara, procederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e restituirà agli offerenti non resisi aggiudicatari le cauzioni dagli stessi allegate alle rispettive domande di partecipazione;
- qualora nessun offerente aderisse alla gara, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente o, in caso di parità delle offerte, a colui che, nell'ordine: avrà depositato la cauzione di maggiore importo; avrà indicato il termine più breve per il saldo del prezzo; avrà depositato l'offerta per primo;
- qualora, oltre ad offerte, risultasse tempestivamente depositata istanza di assegnazione *ex* art. 589 c.p.c. e questa venisse ritenuta ammissibile, dopo aver invitato gli offerenti a manifestare la volontà di aderire alla gara, significherà loro che la base d'asta sarà costituita dalla somma individuata nella suesposta istanza e che qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto risultasse inferiore al prezzo base, l'assegnazione prevarrà sulle offerte;
- interpellerà l'eventuale aggiudicatario in ordine alla sua volontà, o meno, di conseguire la liberazione dell'immobile a cura del custode, con le modalità previste dall'art. 560, co. 6 c.p.c. e ne darà atto a verbale, previa annotazione nello spazio riservato dalla piattaforma Fallco alle *"note di fine gara"*;
- dopo l'esperimento, curerà il deposito nel fascicolo telematico del verbale delle operazioni di vendita - nel quale dovrà trascrivere pedissequamente il contenuto delle *"note di fine gara"* - e prenderà contatto senza ritardo con l'aggiudicatario per comunicargli ogni istruzione necessaria al saldo del prezzo ossia, in particolare:

  a) i termini e le modalità per il versamento del prezzo e degli oneri, avvisandolo che il pagamento intempestivo comporterebbe decadenza definitiva dall'aggiudicazione ed incameramento definitivo, a favore della procedura ed a titolo di multa, della cauzione da egli versata;

  b) l'ammontare del prezzo residuo, delle imposte e spese inerenti al trasferimento, nonché della quota dei propri compensi posti a carico dello stesso aggiudicatario (determinati dall'art. 2 del decreto del Ministero della giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227);

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

- interromperà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (ovvero tenuto conto di quanto già attratto alla procedura, per esempio a titolo di multa) sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone al giudice senza ritardo;
- qualora fosse impedito a presenziare all'esperimento di vendita, il delegato potrà farsi sostituire da altro professionista, purché inserito nell'elenco dei delegati, previa autorizzazione del giudice ovvero, soltanto qualora l'impedimento sopravvenga il giorno stesso della vendita, salva ratifica della sostituzione da parte dello stesso giudice;
- qualora, nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di sospensione, verificherà se il giudice ne abbia presa visione ed in caso positivo, in difetto di provvedimento di sospensione, procederà con le operazioni di vendita;
- qualora, sempre nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di rinvio della vendita medesima, vi darà corso soltanto previa verifica positiva di tutti i presupposti previsti dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.

Dell'assegnazione

Il delegato provvederà su eventuali istanze di assegnazione, purché tempestivamente depositate, qualora, alternativamente, si verificasse una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta fosse per importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima fosse inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara fosse comunque inferiore al valore d'asta;

il delegato provvederà, quindi:

- in caso di assegnazione a favore di terzo, a ricevere dal creditore assegnatario la dichiarazione prevista dall'art. 590-*bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dall'esperimento di vendita;
- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito in cancelleria della precisazione dei crediti con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese, nonché (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- a determinare l'ammontare forfetario delle spese dovute per il compenso proprio, per quello del custode, delle spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e, in generale, delle spese di procedura, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

dovuto dall'assegnatario assegnando a quest'ultimo termine di sessanta giorni per il versamento;

- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento ed a trasmetterla al giudice, unitamente ai documenti già acquisiti ed a quelli ulteriormente necessari per la pronuncia del medesimo, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Delle attività successive all'esperimento di vendita

Immediatamente dopo l'esperimento di vendita, il delegato:

1) provvederà all'aggiornamento sul PVP, annotando senza ritardo l'esito, positivo o negativo, dell'esperimento medesimo e comunicandolo al custode, all'indirizzo di posta elettronica: pubblicazioni@giustiziaivg.it;
2) depositerà gli assegni allegati dagli aggiudicatari a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura;
3) aprirà il terzo conto intestato alla procedura ed al lotto ma con l'ulteriore indicazione, nell'intestazione del medesimo, del sostantivo *"spese"*, sul quale inviterà l'aggiudicatario a versare gli oneri, ossia la componente del dovuto non imputabile al prezzo;
4) restituirà agli offerenti telematici non aggiudicatari le somme dagli stessi versate a titolo di cauzione;
5) depositerà nel fascicolo telematico, entro quindici giorni dall'esperimento di vendita, il verbale delle relative operazioni, corredato, in caso di aggiudicazione, di tutte le offerte depositate, complete di tutti gli allegati e degli assegni acclusi a titolo di cauzione;
6) entro il medesimo termine di quindici giorni, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare del saldo prezzo e degli oneri, nonché le modalità di pagamento ed il termine entro il quale provvedervi (fino ad un massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, il quale varrà anche in caso di mancata indicazione del termine da parte dell'aggiudicatario stesso);

   inviterà l'aggiudicatario (ove egli non vi avesse già provveduto formando espressa richiesta in tal senso nella domanda di partecipazione) a precisare entro la scadenza del termine per il saldo del prezzo se intenda o meno conseguire il possesso dell'immobile libero da cose e persone, a cura del custode e a spese della procedura, in ogni caso con espresso avviso che l'eventuale revoca di esenzione già resa non avrà effetti; in caso positivo, ne darà immediatamente comunicazione al custode versando altresì in atti, senza ritardo, la dichiarazione rilasciata dall'aggiudicatario;
7) avviserà espressamente l'aggiudicatario che, qualora prima dell'aggiudicazione fosse stato autorizzato il radicamento di cause civili a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (ad esempio: sfratti, ecc.) ed al tempo dell'emissione del decreto la medesima causa non fosse ancora conclusa (o non fosse ancora stata data esecuzione allo sfratto), il custode non potrà che cessare ogni attività e l'aggiudicatario che ne avesse

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

interesse potrà e dovrà subentrargli, a propria cura e spese;

8) restituirà al creditore procedente o al creditore intervenuto che vi abbia provveduto, quanto eventualmente residuato delle somme anticipate per la pubblicazione sul PVP;
9) in caso di richiesta *ex* art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione), il delegato calcolerà approssimativamente le spese di procedura da collocarsi in privilegio ai sensi degli art. 2770 e 2777 c.c. (ivi comprese quelle degli ausiliari) e comunicherà all'aggiudicatario quale porzione del residuo prezzo dovrà essere versata dallo stesso direttamente al creditore fondiario (in ogni caso in misura non superiore all'ottanta per cento del suo credito, né al settanta per cento del prezzo di aggiudicazione) e quale dovrà, viceversa, venire versata sul conto della procedura; qualora nel corso della procedura fosse sopravvenuto il fallimento del debitore esecutato, il delegato effettuerà il versamento al creditore fondiario solamente qualora risulti provata l'avvenuta ammissione del credito allo stato passivo del fallimento medesimo; a tale effetto, sarà onere del delegato acquisire dal creditore fondiario o dalla curatela gli atti necessari;
10) riceverà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c., unitamente all'atto contenente la *electio amici*, autenticata da pubblico ufficiale e la depositerà nel fascicolo della procedura, entro sette giorni dall'aggiudicazione, unitamente al verbale di asta e alla procura notarile munita di data certa anteriore alla data della vendita;
11) effettuerà, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
12) in caso di mancato o tardivo versamento del saldo del prezzo od anche soltanto delle spese e degli oneri (in tutto o in parte) da parte dell'aggiudicatario trasmetterà senza ritardo gli atti al giudice formulando specifica istanza per l'emissione del decreto di decadenza di cui all'art. 587 c.p.c.; soltanto all'esito della pronunzia del decreto il delegato indirà nuovo esperimento di vendita, al medesimo valore d'asta del precedente; qualora l'aggiudicatario o l'assegnatario, in accordo con il creditore pignoratizio o ipotecario, formulasse richiesta per gli effetti di cui all'art. 508 c.p.c. il delegato verserà istanza al giudice affinché egli autorizzi l'assunzione del debito da parte dello stesso aggiudicatario (od assegnatario) e, in caso di autorizzazione; menzionerà nel decreto di trasferimento l'assunzione del debito, senza prevedere la cancellazione dell'ipoteca già iscritta a garanzia del creditore;
13) dopo ogni esperimento di vendita depositerà rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, attenendosi al modello predisposto dal giudice.

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

Del decreto di trasferimento

Il delegato, dopo l'avvenuto saldo del prezzo e degli oneri, redigerà senza ritardo bozza del decreto di trasferimento (uno soltanto anche per il caso di vendita di più lotti in unico esperimento di vendita ed a favore di un solo aggiudicatario) attenendosi alle previsioni di cui all'art. 586 c.p.c. nonché, in ogni caso, al modello predisposto dal giudice;

In particolare il delegato, ai fini della redazione della bozza del decreto di trasferimento:

acquisirà informazioni sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario, sull'eventuale diritto dello stesso ad agevolazioni fiscali e sulle modalità con cui egli ha pagato il prezzo, con particolare riguardo ad eventuali mutui, ai sensi dell'art. 585, co. 3 c.p.c.;

acquisirà dall'aggiudicatario la dichiarazione di volersi avvalere di agevolazioni (corredata dei documenti necessari), nonché quelle di esonero dalla fornitura delle certificazioni energetiche o dell'attestazione di prestazione energetica (APE);

acquisirà e verserà in atti la dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 22 del d.lgs 21 novembre 2007, n. 231 relativa sia alle somme versate a titolo di cauzione, sia a quelle versate a titolo di saldo del prezzo e delle spese; ove l'aggiudicatario non renda detta dichiarazione entro la scadenza del termine per il deposito del saldo prezzo, il delegato rimetterà gli atti al giudice, senza depositare la minuta del decreto di trasferimento;

acquisirà visura aggiornata dell'eventuale aggiudicataria società per l'individuazione del legale rappresentante;

verificherà l'esatto versamento del prezzo e degli oneri, depositando in atti verbale al quale allegherà le ricevute dei bonifici eseguiti dall'aggiudicatario o le copie degli assegni da questi depositati;

accerterà presso l'amministratore del condominio (se esistente) la sussistenza di eventuali oneri insoluti risalenti all'anno in corso nonché a quello precedente l'aggiudicazione;

redigerà, entro trenta giorni dal pagamento e sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul medesimo, avendo cura di aggiornare le visure dalla data di trascrizione del pignoramento a quella più prossima al deposito della bozza del decreto medesimo.

Alla bozza del decreto il delegato allegherà:

a) certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, così come rinvenuto agli atti della procedura (qualora il medesimo risulti scaduto, si procurerà ed allegherà nuovo certificato, previa richiesta al Comune competente);
b) dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario corredate da copia fotostatica di documento d'identità dello stesso in corso di validità,

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

c) eventuali dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

d) l'APE, se rinvenuta in atti (in mancanza o qualora la medesima sia scaduta, allegherà dichiarazione di esonero resa dall'aggiudicatario);

ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione previsto dal d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, il delegato:

entro dieci giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento e sussistendone i presupposti, avvierà alla notificazione all'eventuale titolare di prelazione la comunicazione di cui all'art. 9, co. 2 del suddetto decreto;

entro i dieci giorni successivi alla notificazione verificherà l'avvenuto esercizio o meno della prelazione, rendendone edotta la procedura mediante il deposito di apposita nota;

ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione previsto dal d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) il delegato:

redigerà la denuncia di cui all'art. 59, provvedendo a far sottoscrivere la stessa all'aggiudicatario;

curerà la notifica della suddetta denuncia alla competente Soprintendenza;

provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento e alla successiva annotazione relativa all'esercizio o al mancato esercizio del diritto di prelazione;

eseguirà il versamento *ex* art. 41 TUB al creditore fondiario, il pagamento degli ausiliari e il deposito dell'istanza di immissione anticipata nel possesso dei beni aggiudicati dopo che il decreto di trasferimento sarà divenuto definitivamente efficace

ai fini della trascrizione del decreto di trasferimento, il delegato:

estrarrà copia conforme del decreto, comprensiva degli allegati e corredata del numero di repertorio;

trasmetterà all'Agenzia del territorio la suddetta copia unitamente al supporto informatico, al dettaglio dei tributi rilasciato dall'Agenzia delle entrate e al modello F24 quietanzato attestante l'avvenuto pagamento delle imposte di registrazione, ai fini di evitare duplicazioni nel pagamento dell'imposta catastale ed ipotecaria;

ritirerà e depositerà in atti la nota di avvenuta trascrizione e voltura;

in caso di erogazione di mutuo ai sensi di quanto previsto dall'art. 585, co. 3 c.p.c., curerà di coordinarsi con il notaio per la trascrizione contestuale del decreto e dell'iscrizione ipotecaria;

ai fini della registrazione, il delegato:

dopo la comunicazione, da parte della cancelleria, dell'avvenuta pubblicazione del decreto di trasferimento, inoltrerà a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'Agenzia delle entrate copia conforme del decreto completo degli allegati;

estrarrà il dettaglio dei tributi dovuti, mediante collegamento informatico al portale dell'Agenzia delle entrate > Servizi > Calcolo degli importi per la tassazione degli atti

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

giudiziari > SIENA UT DPSI ed inserendo gli estremi del provvedimento facendo uso, ove richiesto, dei *menu* a tendina (con avviso che la compilazione del *"sottonumero"* è soltanto eventuale) e copia del quale estrarrà, stampando la relativa pagina, per consegnarla in allegato al decreto, unitamente al modello F24 quietanzato attestante l'avvenuto pagamento delle imposte di registrazione, all'Agenzia del territorio ai fini della trascrizione e per evitare duplicazioni d'imposta;

pagherà l'imposta di registro così liquidata attingendo il relativo ammontare dal conto spese;

depositerà nel fascicolo telematico il modello F24 quietanzato attestante il pagamento delle imposte di registrazione;

depositerà nel fascicolo telematico, in unico file allegato a separata nota (la quale costituirà l'atto principale, rubricato necessariamente *"decreto di trasferimento completo"*), la copia del decreto di trasferimento munito di tutti gli allegati, delle ricevute di registrazione e della nota di trascrizione e voltura;

ai fini del pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), se dovuto, il delegato:

procederà, in nome dell'esecutato, al versamento della medesima all'Agenzia delle entrate, utilizzando il modello F24, nel quale andranno indicate sia il numero di partita dell'esecutato, sia (qualora l'esecutato risultasse irreperibile) il codice tributo 6501;

emetterà la relativa fattura a nome dell'esecutato, dandogliene comunicazione;

ai fini delle attività successive, il delegato:

provvederà alla cancellazione dei gravami, previo pagamento delle somme a ciò necessarie, che preleverà dal conto sul quale avrà versato il prezzo della vendita;

ad avvenuta cancellazione depositerà nel fascicolo le relative note e ricevute unitamente al modello F24 quietanzato attestante il pagamento delle imposte;

avvierà a notificazione il decreto di trasferimento (completo di registrazione, trascrizione e voltura) al debitore esecutato, ove non costituito, nel domicilio eletto o, in difetto, in cancelleria all'indirizzo PEC civile.tribunale.siena@giustiziacert.it, nonché all'aggiudicatario, anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 17 della l. 47/1985 e dell'art. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001;

ad avvenute notificazioni, sia al debitore, sia all'aggiudicatario, depositerà nel fascicolo il decreto notificato munito delle relazioni di notificazione o dei rapporti della PEC;

estinguerà il conto corrente già aperto per le spese, depositando di seguito in atti le distinte di bonifico, l'elenco dei movimenti e la documentazione relativa all'estinzione;

ai fini della liquidazione dei propri compensi, determinati ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, il delegato depositerà apposita istanza secondo quanto di seguito stabilito:

in caso di lotto unico (o di aggiudicazione di tutti i lotti) chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze, sia quelle da porsi a carico della procedura sia

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

quelle a carico della parte aggiudicataria;

nel caso di aggiudicazione di più lotti a soggetti diversi, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze da porsi a carico dei singoli aggiudicatari, prendendo a base di calcolo il valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto;

in caso di aggiudicazione di uno o più lotti, ma non della totalità dei medesimi, ed in presenza di opzione per la predisposizione di progetto di distribuzione parziale, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze sulla base del valore complessivo da distribuire;

verificherà se, dopo il deposito dell'istanza di liquidazione, il giudice abbia reso il relativo decreto e, in caso positivo, provvederà direttamente al pagamento in proprio favore attingendo le somme dal conto prezzo;

provvederà a restituire all'aggiudicatario le somme eventualmente eccedenti depositate a titolo di spese di trasferimento e ad estinguere il conto *"spese"*.

Della liberazione

Il delegato dovrà rendere conto in avviso dello stato di avanzamento, alla data di redazione del medesimo, della liberazione, qualora ordinata dal giudice all'udienza *ex* art. 569 c.p.c. e come risultante dai verbali *medio tempore* versati in atti dal custode a ciò incaricato, dando atto che, qualora al tempo dell'aggiudicazione il lotto fosse libero da persone, ma non da cose, l'aggiudicatario avrà facoltà di esentare il custode per conseguire, previa istanza da depositarsi a cura del delegato non prima del saldo del prezzo, eventuale autorizzazione a ricevere la consegna degli immobili in via anticipata anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Qualora, viceversa, l'immobile fosse occupato dall'esecutato e dai suoi familiari, il delegato darà atto in avviso che la liberazione, purché venga richiesta espressamente dall'aggiudicatario entro la scadenza del termine per il saldo del prezzo, verrà disposta con provvedimento che verrà emesso dal giudice contestualmente al decreto di trasferimento (salvi i casi di liberazione anticipata previsti dall'art. 560, co. 9 c.p.c.).

In ogni caso, il delegato includerà nella bozza del decreto di trasferimento l'ingiunzione di rilascio, rivolta al debitore ed a qualsivoglia terzo occupante *sine titulo*.

Della formazione del progetto di distribuzione

Il delegato, entro quindici giorni dal versamento del prezzo:

1) inviterà i creditori a depositare la precisazione dei crediti, specificando che qualsiasi spesa di cui venisse chiesto il riconoscimento dovrà essere documentata analiticamente e che gli interessi richiesti dai creditori ipotecari dovranno venire indicati in dettaglio, come previsto dall'art. 2855 c.c.; preciserà inoltre che i creditori dovranno sottoscrivere una dichiarazione nella quale dovranno indicare se essi siano o meno soggetti passivi IVA e, in caso di risposta positiva, se l'IVA sia per i medesimi detraibile, anche soltanto

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

parzialmente (in caso di soggetto passivo IVA con facoltà di detrazione dell'imposta, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione tutte le spese sostenute, al netto dell'IVA); chiederà ai creditori di indicare le coordinate del conto corrente bancario su cui dovranno essere bonificate le somme (conto che dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi) e di depositare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento. Il delegato specificherà altresì che i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili, ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3 c.c., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, con espresso avviso che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; nell'ipotesi di cessione dei crediti, il delegato chiederà al cessionario di depositare un atto, sottoscritto anche dal soggetto cedente, nel quale dovrà essere espressamente dichiarato che il credito di cui si chiede il riconoscimento è stato oggetto di cessione;

2) qualora il creditore fondiario avesse incassato somme *ex* art. 41 del d.lgs. 385/1993, le quali risultassero non dovute, ne darà comunicazione al giudice per l'emissione dell'ordine di restituzione;
3) inviterà il custode e l'esperto stimatore a depositare le rispettive istanze di liquidazione dei compensi e/o di rimborso di eventuali spese anticipate;
4) verificherà se, dopo il deposito delle istanze di liquidazione, il giudice abbia reso i relativi decreti e:

   - qualora il giudice avesse già emesso i decreti di liquidazione, provvederà direttamente al pagamento in favore degli ausiliari, attingendo le somme dal conto prezzo;
   - qualora il giudice non avesse ancora liquidato i compensi degli ausiliari gli segnalerà la necessità di provvedervi, dopodiché potrà procedere come da precedente n. 1);
   - qualora il custode non avesse ancora depositato il verbale di liberazione attuata, con indicazione delle relative spese, provvederà al pagamento dei compensi ed al rimborso delle eventuali spese soltanto all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;

   entro centoventi giorni dal versamento del prezzo (e purché il custode abbia già depositato il verbale di liberazione attuata, nel qual caso il termine decorrerà da tale ultimo deposito), redigerà la proposta di progetto di distribuzione, secondo il modello predisposto dal giudice, comunicandola a mezzo PEC alle parti ed assegnando alle stesse termine di giorni quindici per eventuali osservazioni.

   Entro i successivi quindici giorni dalla scadenza del termine per il deposito di osservazioni il delegato:

   qualora abbia ricevuto osservazioni depositerà al giudice istanza di fissazione dell'udienza *ex* art. 598 c.p.c., allegandovi: bozza originariamente inviata; osservazioni

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

ricevute e/o eventuali bozze alternative, le quali tengano conto delle richieste pervenute ove ritenute condivisibili, oppure esprimendo le motivazioni del diniego delle medesime;
qualora non gli siano pervenute osservazioni il delegato depositerà in PCT il piano di riparto ai fini dell'approvazione da parte del Giudice
Entro trenta giorni dalla comunicazione di cancelleria dell'avvenuta approvazione da parte del giudice il delegato convocherà le parti avanti a sé per l'audizione delle medesime e la discussione del progetto, con avvertenza che tra la convocazione e l'audizione dovranno intercorrere almeno dieci giorni.
Il delegato avrà cura di specificare nell'avviso di convocazione che: l'audizione si svolgerà tramite scambio di brevi note scritte, da depositare in atti fino a tre giorni prima della data prevista per l'audizione medesima; la mancata comparizione dei creditori comporterà approvazione del progetto ai sensi dell'art. 597 c.p.c. e che, pertanto, le parti che non intendano formulare osservazioni dovranno astenersi dal deposito di note.
L'avviso di convocazione dovrà venire trasmesso alle parti a mezzo di PEC e notificato, unitamente al progetto sottoscritto dal giudice, ai creditori iscritti non intervenuti nonché all'esecutato non costituito (nel domicilio eletto o, in difetto, in cancelleria a mezzo PEC all'indirizzo: civile.tribunale.siena@giustiziacert.it).
Fino al giorno prima della data prevista per l'audizione il delegato depositerà in atti l'avviso, corredato dalla documentazione attestante l'avvenuta comunicazione e/o notificazione alle parti (ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti), nonché il progetto di distribuzione.
In sede di audizione, il delegato:
qualora i creditori approvino il progetto di distribuzione senza modifiche:
redigerà il verbale di discussione, dichiarerà il progetto esecutivo e ordinerà i pagamenti;
depositerà il verbale in atti ed effettuerà i pagamenti entro il termine di giorni sette dal giorno dell'audizione;
entro dieci giorni dall'approvazione del progetto depositerà in atti rapporto riepilogativo finale, relativo alle attività svolte nel periodo successivo al rapporto precedente; il rapporto finale andrà redatto secondo il modello predisposto dal giudice e dovrà essere corredato da fatture dei compensi, ricevute di bonifico, elenco movimenti di tutti i conti ed attestazione di avvenuta estinzione dei medesimi;
riconsegnerà il fascicolo cartaceo eventualmente consegnatogli dalla cancelleria all'esito del conferimento dell'incarico (ad es.: esecuzione risalente nel tempo);
qualora anche un solo creditore non approvi il progetto così come depositato dal giudice:
redigerà il verbale dando atto delle contestazioni ricevute e depositando di seguito il medesimo in fascicolo unitamente ad istanza di rimessione degli atti, affinché il giudice provveda *ex* art. 512 c.p.c.

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

presenzierà all'udienza che verrà fissata dal giudice per la comparizione delle parti e, entro i successivi sette giorni, darà corso ai pagamenti secondo le indicazioni fornite dal giudice in udienza;

entro dieci giorni dall'udienza depositerà rapporto riepilogativo finale delle attività svolte nel periodo successivo al precedente; tale documento andrà formato secondo il modello predisposto dal giudice e dovrà essere corredato da fatture dei compensi, ricevute di bonifico, elenco movimenti di tutti i conti ed attestazione di avvenuta estinzione dei medesimi;

riconsegnerà il fascicolo cartaceo eventualmente consegnatogli dalla cancelleria all'esito del conferimento dell'incarico (ad es.: esecuzione risalente nel tempo).

Del progetto di distribuzione parziale

Qualora siano stati aggiudicati soltanto alcuni lotti fra quelli messi in vendita e su istanza dei creditori il delegato relazionerà il giudice pronunciandosi sull'eventuale opportunità di formare progetto di distribuzione parziale delle somme, nel limite del novanta per cento delle somme sino ad allora incassate.

Acquisito il parere favorevole del giudice il delegato depositerà entro trenta giorni la bozza del progetto parziale, svolgendo le necessarie operazioni come previste per il progetto definitivo e, unitamente alla bozza, istanza di liquidazione dei compensi dovuti per la fase 4 di cui al d.m. 227/2015, determinati sulla base delle somme distribuite; la liquidazione avverrà in acconto sul compenso finale e, al momento della predisposizione del progetto di distribuzione definitivo, il delegato chiederà la liquidazione delle somme da porre a carico della procedura per la fase 4 solo ove il ricavato complessivo risulti superiore allo scaglione su cui sono state calcolate le precedenti liquidazioni (il giudice potrà tener conto del maggior impegno profuso dal delegato applicando sul compenso totale relativo alla fase 4 la maggiorazione prevista dall'art. 2, co. 3 del d.m. 227/2015).

I progetti di distribuzione parziali sono per loro natura provvisori e le risultanze dei medesimi sono suscettibili di essere modificate in sede di distribuzione finale.

Disposizioni alla cancelleria

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

ordina

alla cancelleria di:

- comunicare il presente provvedimento al professionista designato;
- trasferire al delegato le somme depositate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione e di anticipo spese, o acquisite alla procedura a qualunque altro titolo, oltre interessi eventualmente maturati e maturandi, calcolati ai sensi degli artt. 8 e 11 del decreto 6 giugno 2002 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel caso in cui le somme medesime risultassero ancora depositate su libretto di deposito giudiziario.

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

Siena, 31/01/2025

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

Dott. Flavio Mennella

Tribunale ordinario di Siena

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Ordinanza di delega delle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* c.p.c.

Il giudice delle esecuzioni immobiliari,

nella procedura iscritta al n. **15/2024 RGE**,

visti gli artt. 569 ss. c.p.c.;

preso atto che non risultano depositate istanze nei termini di cui all'art. 568-*bis* c.p.c.;

ritenuto di disporre la vendita delle porzioni immobiliari pignorate e preso atto che, a tale riguardo, non sono emersi elementi sufficienti ad ipotizzare che la modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

ritenuto di delegare le operazioni di vendita a professionista e che la scelta del gestore della vendita telematica competa al giudice, il quale lo nomina quale ausiliario *ex* art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 26 del decreto Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

dispone

la vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, di tutti i beni immobili pignorati e non ancora aggiudicati, come meglio identificati nella relazione di stima ed al prezzo ivi indicato; nel caso in cui il prezzo individuato dall'esperto stimatore non sia rappresentato da un multiplo di euro 1.000,00, il delegato determinerà il valore d'asta arrotondandone l'importo al migliaio di euro superiore;

qualora nella procedura fossero già stati tenuti esperimenti di vendita, il professionista delegato porrà i beni in vendita al prezzo ribassato di un quarto rispetto a quello dell'ultimo esperimento tenuto;

il professionista terrà almeno tre esperimenti di vendita all'anno, ribassando ogni volta il prezzo di un quarto (con arrotondamento al migliaio d'euro superiore qualora, per effetto

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

del ribasso, l'importo del valore d'asta e/o dell'offerta minima non risultasse multiplo di euro 1.000,00) mentre, all'esito del quinto esperimento deserto, ribasserà il prezzo della metà;

in ogni caso, qualora per effetto dei ribassi il valore d'asta dei lotti, complessivamente considerati, scendesse sotto la soglia di ventimila euro, il professionista si asterrà dall'indire nuovi esperimenti di vendita e richiederà la precisazione delle spese di procedura ai creditori aventi diritto a prelazione *ex* art. 2770 c.c., ai creditori ipotecari di primo grado ovvero - in assenza di creditori ipotecari - ai creditori chirografari, nonché al custode giudiziario ed all'esperto stimatore, rimettendo al giudice il fascicolo, unitamente a nota delle proprie competenze sino ad allora maturate, anche ai fini dell'eventuale estinzione *ex* art. 624-*bis* c.p.c.

nomina

quale gestore della vendita telematica I.G.eS. s.r.l., con sede in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1 (sito Internet: https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/; posta elettronica certificata: ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), iscritta al n. 48 del Registro dei gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della Giustizia;

delega

l'avv. (oppure: il commercialista, dott.; oppure: il notaio) … dell'ordine (o del consiglio) di Siena per il compimento delle operazioni di vendita, per provvedere su domande di assegnazione, nonché quale soggetto legittimato alla pubblicazione sul PVP, invitando lo stesso a depositare entro cinque giorni dalla comunicazione della presente ordinanza l'eventuale rinuncia per incompatibilità.

Il delegato provvederà al compimento delle operazioni di vendita presso la sala telematica dell'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1;

dispone

che la presente delega operi per (30) trenta mesi complessivi dall'avvenuta comunicazione del provvedimento di nomina da parte della cancelleria e salvo che entro il compimento del termine il delegato non ne avanzi motivata istanza di proroga;

che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine indicato nella presente ordinanza, il professionista renda senza ritardo gli atti al giudice;

dispone

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

che il delegato rediga e pubblichi il primo avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), attenendosi al modello fornito dal giudice, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, avendo cura di fissare un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi per la presentazione delle offerte di acquisto.

Delle attività prodromiche alla redazione dell'avviso di vendita

Entro dieci giorni dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato procederà ad aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura (uno per ciascun lotto e così, per esempio: "*Tribunale di Siena, RGE …, lotto …*"), sul quale andranno versati il contributo per la pubblicazione sul PVP, le somme versate dagli offerenti a titolo di cauzione e quelle versate dagli aggiudicatari a titolo di saldo del prezzo, comunicandone gli estremi a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) al creditore procedente, nonché ai creditori intervenuti muniti di titolo, invitandoli a bonificare (il creditore procedente entro dieci giorni e, in suo difetto, i creditori intervenuti muniti di titolo entro i successivi dieci giorni) la somma di euro 700,00 per ciascun lotto; il suddetto conto potrà venire aperto presso una qualsiasi filiale di banca ubicata nel territorio provinciale di Siena, purché consenta al delegato di accreditare direttamente sul PVP il contributo previsto per la pubblicazione;

autorizza

sin d'ora il delegato ad operare sui suddetti conti, anche in via dispositiva e con modalità telematica, mediante sistema *home banking*;

il delegato verificherà, prima di aprire i conti, se sussistano agevolazioni per l'apertura e la tenuta dei medesimi quali, a titolo esemplificativo, quelle previste nella proposta di cui ad autorizzazione presidenziale comunicata alla cancelleria in data 25 ottobre 2017;

entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato depositerà il rapporto riepilogativo iniziale redatto come da modello predisposto dal giudice e nel quale darà conto, in forma sintetica, delle seguenti verifiche effettuate:

13) esistenza e validità del titolo esecutivo, tenendo conto, nel caso in cui lo stesso sia costituito da un decreto ingiuntivo, di quanto statuito da S.U. Cass. 2023/9479, nonché delle direttive rese dal giudice delle esecuzioni con circolari rilasciate nelle date del 18 settembre 2023 e del 30 ottobre 2023;
14) corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
15) rispetto dei termini di cui agli artt. 497, 557 e 567 c.p.c.;
16) titolarità dei beni pignorati sulla scorta della documentazione ipo-catastale o della

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

certificazione sostitutiva notarile depositata, della relazione di stima e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura;

17) continuità delle trascrizioni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2650 c.c.;

18) stato di diritto in cui si trovano gli immobili, destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della medesima legge e delle successive modifiche;

19) se i beni pignorati ricadano in comunione legale *ex* art. 177 c.c. provvedendo, se del caso, ad acquisire e depositare agli atti della procedura l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;

20) avvenuto adempimento degli incombenti di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c.;

21) avvenuta notificazione del decreto di cui all'art. 569 c.p.c.;

22) tempestiva precisazione del credito di cui all'art. 569 c.p.c.;

23) stato di occupazione dell'immobile, desumendolo esclusivamente sulla scorta delle risultanze in atti del fascicolo dell'esecuzione ossia, nell'ordine: relazione di primo accesso del custode; relazione di stima; eventuali relazioni successive (o dichiarazioni rese a verbale dell'udienza di autorizzazione alla vendita) del custode; l'attualità dello stato di occupazione indicato nel primo avviso di vendita dovrà venire verificata, con le medesime modalità, prima di redigere ciascun avviso di vendita successivo;

24) avvenuto deposito da parte dell'esperto, unitamente alla relazione di stima, della relazione di stima medesima e dei relativi allegati, anche in forma anonima (ossia con espunzione da ogni documento ove compaiano ed a cura dell'esperto stesso, del codice fiscale, nonché del cognome e del nome dell'esecutato persona fisica o della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica), precisandosi sin d'ora che il mancato deposito da parte dell'esperto della relazione e degli allegati anche in forma anonima è preclusivo della predisposizione dell'avviso di vendita;

entro <u>trenta giorni</u> il delegato verificherà altresì l'avvenuto accredito del contributo forfetario da parte dei creditori e, in caso negativo, depositerà senza ritardo relazione intermedia ai fini dell'eventuale adozione, da parte del giudice, dei provvedimenti di cui all'art. 631-*bis* c.p.c.; in tal caso e fino a provvedimento del giudice il delegato sospenderà ogni altra attività;

prima di redigere l'avviso di vendita il delegato invierà all'esecutato (qualora questi sia un soggetto IVA) lettera raccomandata con avviso di ricevimento (oppure PEC) contenente

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

l'invito ad esercitare (parimenti a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC) l'opzione IVA di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-*ter* del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, indicandogli un termine per far pervenire detta dichiarazione e con espresso avviso che, in difetto, l'opzione si riterrà non effettuata e la cessione verrà considerata in regime naturale di esenzione; alla richiesta il delegato dovrà allegare il modello per l'esercizio dell'opzione (che costituirà allegato al decreto di trasferimento) con invito all'esecutato a restituire, unitamente alla dichiarazione di opzione, copia di documento d'identità in corso di validità; dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita;

il delegato specificherà altresì nell'avviso di vendita l'ammontare dei rilanci, da determinarsi per scaglioni composti da frazioni del valore d'asta arrotondati al migliaio d'euro superiore, in ogni caso non inferiore a mille euro e non superiore a diecimila euro, e così:

- per valori d'asta fino a 200.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 1.000,00;
- per valori d'asta da 200.000,01 euro a 300.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 2.000,00;
- per valori d'asta da 300.000,01 euro a 400.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 3.000,00;
- per valori d'asta da 400.000,01 euro a 500.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 4.000,00;
- per valori d'asta da 500.000,01 euro a 600.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 5.000,00;
- per valori d'asta da 600.000,01 euro a 700.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 6.000,00;
- per valori d'asta da 700.000,01 euro a 800.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 7.000,00;
- per valori d'asta da 800.000,01 euro a 900.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 8.000,00;
- per valori d'asta da 900.000,01 euro a 1.000.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 9.000,00;
- per valori d'asta da 1.000.000,01 euro in su l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 10.000,00.

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

Delle attività successive alla formazione dell'avviso di vendita

Una volta predisposto l'avviso di vendita, il delegato:

- richiederà la data e l'ora dell'esperimento di vendita all'IVG per il tribunale di Siena (IVG), all'indirizzo PEC ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it ed intestando il messaggio come segue: "*Tribunale di Siena, R.G.E. …, richiesta data vendita*";
- entro cinque giorni dalla comunicazione della data e dell'ora trasmetterà all'IVG, a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, l'avviso e la relazione di stima, completa dei principali allegati (fotografie, mappe e planimetrie, eventuali contratti opponibili alla procedura, ecc.), il tutto in forma anonima e con avvertimento che, in difetto di integrale e tempestiva trasmissione, l'esperimento dovrà ritenersi annullato e il delegato dovrà annotare sul PVP l'intervenuto annullamento;
- depositerà l'avviso, munito di sottoscrizione digitale, nel fascicolo telematico;
- entro sessanta giorni dalla delega e, in ogni caso, non oltre (55) cinquantacinque giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, pubblicherà sul PVP l'avviso, estraendone copia dal fascicolo telematico, unitamente ai seguenti documenti, tutti in forma anonima (sul significato di tale aggettivo vedasi *supra*);

  1) ordinanza di delega;

  2) relazione di stima;

  3) mappe catastali e planimetrie;

  4) eventuali contratti opponibili alla procedura (nonché eventuali rilievi del giudice, anche se resi a verbale d'udienza, circa la non opponibilità dei medesimi);
- non oltre trenta giorni prima della vendita, notificherà la presente ordinanza (soltanto la prima volta) e l'avviso (ogni volta), ai creditori iscritti non intervenuti ed all'esecutato (ove non già costituito) nel domicilio eventualmente eletto ovvero, in difetto di elezione, presso la cancelleria (PEC: civile.tribunale.siena@giustiziacert.it), con deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata fino al giorno prima della data della vendita.

Pubblicità

Il delegato, in sede di pubblicazione sul PVP, indicherà in fase 5, quale sito di pubblicità *ex* art. 490, co. 2 c.p.c., il seguente: https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/;

il delegato darà atto nell'avviso che sul ridetto portale Internet gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour* virtuali degli immobili, realizzati a cura del

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

custode;

il custode curerà la pubblicità *ex* art. 490, co. 3 c.p.c. nonché, ai sensi di quanto previsto dal decreto 11 febbraio 1997, n. 109 e dell'art. 18 dell'allegato regolamento, curando la diversa particolare pubblicità già autorizzata dal giudice con separati pacchetti, nonché ogni altra forma di pubblicità idonea per la maggiore conoscenza della vendita;

il delegato, fino al giorno prima della vendita, acquisirà dal custode l'attestazione, in forma di bollettino ufficiale avvisi legali (BUAL) delle avvenute pubblicità e la depositerà nel fascicolo, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione sul PVP ed alle ricevute delle notificazioni effettuate;

in caso di mancato tempestivo rimborso al custode delle spese per la pubblicità *ex* art. 490, co. 3 c.p.c. questi ne riferirà al giudice, il quale potrà valutare di pronunciare l'estinzione della procedura *ex* art. 631 c.p.c.

Delle attività relative all'esperimento di vendita

Il delegato:

- presenzierà all'esperimento di vendita nel luogo, giorno ed all'ora indicati nell'avviso per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, previo collegamento alla piattaforma fornita dal gestore della vendita telematica, utilizzando le proprie credenziali di accesso;
- presenzierà all'esperimento anche in mancanza di offerte, collegandosi alla suddetta piattaforma e redigendo verbale di asta deserta, nel quale - salvo che sussistano i presupposti per la remissione del fascicolo al giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 624-*bis* c.p.c. - indicherà la data del successivo esperimento di vendita, secondo l'indicazione che ne riceverà per le vie brevi dall'incaricato IVG presente;
- in caso di offerte (sia cartacee che telematiche) procederà alla verifica della completezza e dell'ammissibilità delle medesime, rendendone conto a verbale, previa compilazione di tutti i campi previsti nella piattaforma del gestore delle vendite telematiche;
- nell'ipotesi che in quello stesso giorno il professionista tenga esperimenti di vendita in relazione a diverse procedure a lui delegate ed in presenza di più buste, provvederà all'apertura di tutte le buste, suddividendole per singole procedure ed iniziando la disamina del loro contenuto, partendo dalla procedura chiamata per prima. Dell'apertura di tutte le buste darà atto e descrizione nel verbale relativo alle operazioni

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

d'asta della prima procedura chiamata;

- all'esito dell'eventuale gara, procederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e restituirà agli offerenti non resisi aggiudicatari le cauzioni dagli stessi allegate alle rispettive domande di partecipazione;
- qualora nessun offerente aderisse alla gara, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente o, in caso di parità delle offerte, a colui che, nell'ordine: avrà depositato la cauzione di maggiore importo; avrà indicato il termine più breve per il saldo del prezzo; avrà depositato l'offerta per primo;
- qualora, oltre ad offerte, risultasse tempestivamente depositata istanza di assegnazione *ex* art. 589 c.p.c. e questa venisse ritenuta ammissibile, dopo aver invitato gli offerenti a manifestare la volontà di aderire alla gara, significherà loro che la base d'asta sarà costituita dalla somma individuata nella suesposta istanza e che qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto risultasse inferiore al prezzo base, l'assegnazione prevarrà sulle offerte;
- interpellerà l'eventuale aggiudicatario in ordine alla sua volontà, o meno, di conseguire la liberazione dell'immobile a cura del custode, con le modalità previste dall'art. 560, co. 6 c.p.c. e ne darà atto a verbale, previa annotazione nello spazio riservato dalla piattaforma Fallco alle "*note di fine gara*";
- dopo l'esperimento, curerà il deposito nel fascicolo telematico del verbale delle operazioni di vendita - nel quale dovrà trascrivere pedissequamente il contenuto delle "*note di fine gara*" - e prenderà contatto senza ritardo con l'aggiudicatario per comunicargli ogni istruzione necessaria al saldo del prezzo ossia, in particolare:

  a) i termini e le modalità per il versamento del prezzo e degli oneri, avvisandolo che il pagamento intempestivo comporterebbe decadenza definitiva dall'aggiudicazione ed incameramento definitivo, a favore della procedura ed a titolo di multa, della cauzione da egli versata;

  b) il preciso ammontare del prezzo residuo, delle imposte e spese inerenti al trasferimento, nonché della quota dei propri compensi posti a carico dello stesso aggiudicatario (determinati dall'art. 2 del decreto del Ministero della giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227);
- interromperà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (ovvero tenuto conto di

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

quanto già attratto alla procedura, per esempio a titolo di multa) sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone al giudice senza ritardo;

- qualora fosse impedito a presenziare all'esperimento di vendita, il delegato potrà farsi sostituire da altro professionista, purché inserito nell'elenco dei delegati, previa autorizzazione del giudice ovvero, soltanto qualora l'impedimento sopravvenga il giorno stesso della vendita, salva ratifica della sostituzione da parte dello stesso giudice;
- qualora, nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di sospensione, verificherà se il giudice ne abbia presa visione ed in caso positivo, in difetto di provvedimento di sospensione, procederà con le operazioni di vendita;
- qualora, sempre nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di rinvio della vendita medesima, vi darà corso soltanto previa verifica positiva di tutti i presupposti previsti dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.

Dell'assegnazione

Il delegato provvederà su eventuali istanze di assegnazione, purché tempestivamente depositate, qualora, alternativamente, si verificasse una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta fosse per importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima fosse inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara fosse comunque inferiore al valore d'asta;

il delegato provvederà, quindi:

- in caso di assegnazione a favore di terzo, a ricevere dal creditore assegnatario la dichiarazione prevista dall'art. 590-*bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dall'esperimento di vendita;
- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito in cancelleria della precisazione dei crediti con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese, nonché (nell'ipotesi di credito assistito da

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

- a determinare l'ammontare forfetario delle spese dovute per il compenso proprio, per quello del custode, delle spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e, in generale, delle spese di procedura, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario assegnando a quest'ultimo termine di sessanta giorni per il versamento;
- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento ed a trasmetterla al giudice, unitamente ai documenti già acquisiti ed a quelli ulteriormente necessari per la pronuncia del medesimo, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Delle attività successive all'esperimento di vendita

Immediatamente dopo l'esperimento di vendita, il delegato:

1) provvederà all'aggiornamento sul PVP, annotando in ogni caso l'esito, positivo o negativo, dell'esperimento medesimo e comunicandolo altresì al custode, all'indirizzo di posta elettronica: pubblicazioni@giustiziaivg.it;
2) depositerà gli assegni allegati dagli aggiudicatari a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura;
3) aprirà il secondo conto intestato alla procedura ed al lotto ma con l'ulteriore indicazione, nell'intestazione del medesimo, del sostantivo "*spese*", sul quale inviterà l'aggiudicatario a versare gli oneri, ossia la componente del dovuto non imputabile al prezzo;
4) restituirà agli offerenti telematici non aggiudicatari le somme dagli stessi versate a titolo di cauzione;
5) depositerà nel fascicolo telematico, entro quindici giorni dall'esperimento di vendita, il verbale delle relative operazioni, corredato, in caso di aggiudicazione, di tutte le offerte depositate, complete di tutti gli allegati e degli assegni acclusi a titolo di cauzione;
6) entro il medesimo termine di quindici giorni, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare del saldo prezzo e degli oneri, nonché le modalità di pagamento ed il termine entro il quale provvedervi (fino ad un massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, il quale varrà anche in caso di mancata indicazione del termine da parte dell'aggiudicatario stesso);
7) inviterà l'aggiudicatario (ove egli non vi avesse già provveduto formando espressa richiesta in tal senso nella domanda di partecipazione) a precisare entro la scadenza del

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

termine per il saldo del prezzo se intenda o meno conseguire il possesso dell'immobile libero da cose e persone, a cura del custode e a spese della procedura, in ogni caso con espresso avviso che l'eventuale revoca di esenzione già resa non avrà effetti; in caso positivo, ne darà immediatamente comunicazione al custode versando altresì in atti, senza ritardo, la dichiarazione rilasciata dall'aggiudicatario;

8) restituirà al creditore procedente o al creditore intervenuto che vi abbia provveduto, quanto eventualmente residuato delle somme anticipate per la pubblicazione sul PVP;

9) in caso di richiesta *ex* art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione), il delegato calcolerà approssimativamente le spese di procedura da collocarsi in privilegio ai sensi degli art. 2770 e 2777 c.c. (ivi comprese quelle degli ausiliari) e comunicherà all'aggiudicatario quale porzione del residuo prezzo dovrà essere versata dallo stesso direttamente al creditore fondiario (in ogni caso in misura non superiore all'ottanta per cento del suo credito, né al settanta per cento del prezzo di aggiudicazione) e quale dovrà, viceversa, venire versata sul conto della procedura; qualora nel corso della procedura fosse sopravvenuto il fallimento del debitore esecutato, il delegato effettuerà il versamento al creditore fondiario solamente qualora risulti provata l'avvenuta ammissione del credito allo stato passivo del fallimento medesimo; a tale effetto, sarà onere del delegato acquisire dal creditore fondiario o dalla curatela gli atti necessari;

10) riceverà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c., unitamente all'atto contenente la *electio amici*, autenticata da pubblico ufficiale e la depositerà nel fascicolo telematico della procedura, entro sette giorni dall'aggiudicazione, unitamente al verbale di asta e alla procura notarile munita di data certa anteriore alla data della vendita;

11) effettuerà, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

12) in caso di mancato o tardivo versamento del saldo del prezzo od anche soltanto delle spese e degli oneri (in tutto o in parte) da parte dell'aggiudicatario trasmetterà senza ritardo gli atti al giudice formulando specifica istanza per l'emissione del decreto di decadenza di cui all'art. 587 c.p.c.; soltanto all'esito della pronunzia del decreto il

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

delegato indirà nuovo esperimento di vendita, al medesimo valore d'asta del precedente;

13) qualora l'aggiudicatario o l'assegnatario, in accordo con il creditore pignoratizio o ipotecario, formulasse richiesta per gli effetti di cui all'art. 508 c.p.c. il delegato verserà istanza al giudice affinché egli autorizzi l'assunzione del debito da parte dello stesso aggiudicatario (od assegnatario) e, in caso di autorizzazione; menzionerà nel decreto di trasferimento l'assunzione del debito, senza prevedere la cancellazione dell'ipoteca già iscritta a garanzia del creditore;

14) dopo ogni esperimento di vendita depositerà rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, attenendosi al modello predisposto dal giudice

Del decreto di trasferimento

Il delegato, dopo l'avvenuto saldo del prezzo e degli oneri, redigerà senza ritardo bozza del decreto di trasferimento (uno soltanto anche per il caso di vendita di più lotti in unico esperimento di vendita ed a favore di un solo aggiudicatario) attenendosi alle previsioni di cui all'art. 586 c.p.c. nonché, in ogni caso, al modello predisposto dal giudice;

In particolare il delegato, ai fini della redazione della bozza del decreto di trasferimento:

- acquisirà informazioni sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario, sull'eventuale diritto dello stesso ad agevolazioni fiscali e sulle modalità con cui egli ha pagato il prezzo, con particolare riguardo ad eventuali mutui, ai sensi dell'art. 585, co. 3 c.p.c.;
- acquisirà dall'aggiudicatario la dichiarazione di volersi avvalere di agevolazioni (corredata dei documenti necessari), nonché quelle di esonero dalla fornitura delle certificazioni energetiche o dell'attestazione di prestazione energetica (APE);
- acquisirà e verserà in atti la dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 22 del d.lgs 21 novembre 2007, n. 231 relativa sia alle somme versate a titolo di cauzione, sia a quelle versate a titolo di saldo del prezzo e delle spese; ove l'aggiudicatario non renda detta dichiarazione entro la scadenza del termine per il deposito del saldo prezzo, il delegato rimetterà gli atti al giudice, senza depositare la minuta del decreto di trasferimento;
- acquisirà visura aggiornata dell'eventuale aggiudicataria società per l'individuazione del legale rappresentante;
- verificherà l'esatto versamento del prezzo e degli oneri, depositando in atti verbale al quale allegherà le ricevute dei bonifici eseguiti dall'aggiudicatario o le copie degli assegni da questi depositati;

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

- accerterà presso l'amministratore del condominio (se esistente) la sussistenza di eventuali oneri insoluti risalenti all'anno in corso nonché a quello precedente l'aggiudicazione;
- redigerà, entro trenta giorni dal pagamento e sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul medesimo, avendo cura di aggiornare le visure dalla data di trascrizione del pignoramento a quella più prossima al deposito della bozza del decreto medesimo.

Alla bozza del decreto il delegato allegherà:

a) certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, così come rinvenuto agli atti della procedura (qualora il medesimo risulti scaduto, si procurerà ed allegherà nuovo certificato, previa richiesta al Comune competente);

b) dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario corredate da copia fotostatica di documento d'identità dello stesso in corso di validità,

c) eventuali dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

d) l'APE, se rinvenuta in atti (in mancanza o qualora la medesima sia scaduta, allegherà dichiarazione di esonero resa dall'aggiudicatario);

ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione previsto dal d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, il delegato:

- entro dieci giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento e sussistendone i presupposti, avvierà alla notificazione all'eventuale titolare di prelazione la comunicazione di cui all'art. 9, co. 2 del suddetto decreto;
- entro i dieci giorni successivi alla notificazione verificherà l'avvenuto esercizio o meno della prelazione, rendendone edotta la procedura mediante il deposito di apposita nota;

ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione previsto dal d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) il delegato:

- redigerà la denuncia di cui all'art. 59, provvedendo a far sottoscrivere la stessa all'aggiudicatario;
- curerà la notifica della suddetta denuncia alla competente Soprintendenza;
- provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento e alla successiva annotazione relativa all'esercizio o al mancato esercizio del diritto di prelazione;

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

- eseguirà il versamento ex art. 41 TUB al creditore fondiario, il pagamento degli ausiliari e il deposito dell'istanza di immissione anticipata nel possesso dei beni aggiudicati dopo che il decreto di trasferimento sarà divenuto definitivamente efficace

ai fini della trascrizione del decreto di trasferimento, il delegato:

- estrarrà copia conforme del decreto, comprensiva degli allegati e corredata del numero di repertorio;
- trasmetterà all'Agenzia del territorio la suddetta copia unitamente al supporto informatico, al dettaglio dei tributi rilasciato dall'Agenzia delle entrate e al modello F24 quietanzato attestante l'avvenuto pagamento delle imposte di registrazione, ai fini di evitare duplicazioni nel pagamento dell'imposta catastale ed ipotecaria;
- ritirerà e depositerà in atti la nota di avvenuta trascrizione e voltura;
- in caso di erogazione di mutuo ai sensi di quanto previsto dall'art. 585, co. 3 c.p.c., curerà di coordinarsi con il notaio per la trascrizione contestuale del decreto e dell'iscrizione ipotecaria;

ai fini della registrazione, il delegato:

- dopo la comunicazione, da parte della cancelleria, dell'avvenuta pubblicazione del decreto di trasferimento, inoltrerà a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'Agenzia delle entrate copia conforme del decreto completo degli allegati;
- estrarrà il dettaglio dei tributi dovuti, mediante collegamento informatico al portale dell'Agenzia delle entrate > Servizi > Calcolo degli importi per la tassazione degli atti giudiziari > SIENA UT DPSI ed inserendo gli estremi del provvedimento facendo uso, ove richiesto, dei *menu* a tendina (con avviso che la compilazione del "*sottonumero*" è soltanto eventuale) e copia del quale estrarrà, stampando la relativa pagina, per consegnarla in allegato al decreto, unitamente al modello F24 quietanzato attestante l'avvenuto pagamento delle imposte di registrazione, all'Agenzia del territorio ai fini della trascrizione e per evitare duplicazioni d'imposta;
- pagherà l'imposta di registro così liquidata attingendo il relativo ammontare dal conto spese;
- depositerà nel fascicolo telematico il modello F24 quietanzato attestante il pagamento delle imposte di registrazione;
- depositerà nel fascicolo telematico, in unico file allegato a separata nota (la quale costituirà l'atto principale, rubricato necessariamente "*decreto di trasferimento completo*"),

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

la copia del decreto di trasferimento munito di tutti gli allegati, delle ricevute di registrazione e della nota di trascrizione e voltura;

ai fini del pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), se dovuto, il delegato:

- procederà, in nome dell'esecutato, al versamento della medesima all'Agenzia delle entrate, utilizzando il modello F24, nel quale andranno indicate sia il numero di partita dell'esecutato, sia (qualora l'esecutato risultasse irreperibile) il codice tributo 6501;
- emetterà la relativa fattura a nome dell'esecutato, dandogliene comunicazione;

ai fini delle attività successive, il delegato:

- provvederà alla cancellazione dei gravami, previo pagamento delle somme a ciò necessarie, che preleverà dal conto sul quale avrà versato il prezzo della vendita;
- ad avvenuta cancellazione depositerà nel fascicolo le relative note e ricevute unitamente al modello F24 quietanzato attestante il pagamento delle imposte;
- avvierà a notificazione il decreto di trasferimento (completo di registrazione, trascrizione e voltura) al debitore esecutato, ove non costituito, nel domicilio eletto o, in difetto, in cancelleria all'indirizzo PEC civile.tribunale.siena@giustiziacert.it, nonché all'aggiudicatario, anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 17 della l. 47/1985 e dell'art. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001;
- ad avvenute notificazioni, sia al debitore, sia all'aggiudicatario, depositerà nel fascicolo il decreto notificato munito delle relazioni di notificazione o dei rapporti della PEC;
- estinguerà il conto corrente già aperto per le spese, depositando di seguito in atti le distinte di bonifico, l'elenco dei movimenti e la documentazione relativa all'estinzione;

ai fini della liquidazione dei propri compensi, determinati ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, il delegato depositerà apposita istanza secondo quanto di seguito stabilito:

- in caso di lotto unico (o di aggiudicazione di tutti i lotti) chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze, sia quelle da porsi a carico della procedura sia quelle a carico della parte aggiudicataria;
- nel caso di aggiudicazione di più lotti a soggetti diversi, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze da porsi a carico dei singoli aggiudicatari, prendendo a base di calcolo il valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto;
- in caso di aggiudicazione di uno o più lotti, ma non della totalità dei medesimi, ed in presenza di opzione per la predisposizione di progetto di distribuzione parziale, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze sulla base del valore

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

complessivo da distribuire;

- verificherà se, dopo il deposito dell'istanza di liquidazione, il giudice abbia reso il relativo decreto e, in caso positivo, provvederà direttamente al pagamento in proprio favore attingendo le somme dal conto prezzo.
- provvederà a restituire all'aggiudicatario le somme eventualmente eccedenti depositate a titolo di spese di trasferimento e ad estinguere il conto "spese"

Della liberazione

Il delegato dovrà rendere conto in avviso dello stato di avanzamento, alla data di redazione del medesimo, della liberazione, qualora ordinata dal giudice all'udienza *ex* art. 569 c.p.c. e come risultante dai verbali *medio tempore* versati in atti dal custode a ciò incaricato, dando atto che, qualora al tempo dell'aggiudicazione il lotto fosse libero da persone, ma non da cose, l'aggiudicatario avrà facoltà di esentare il custode per conseguire, previa istanza da depositarsi a cura del delegato non prima del saldo del prezzo, eventuale autorizzazione a ricevere la consegna degli immobili in via anticipata anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Qualora, viceversa, l'immobile fosse occupato dall'esecutato e dai suoi familiari, il delegato darà atto in avviso che la liberazione, purché venga richiesta espressamente dall'aggiudicatario entro la scadenza del termine per il saldo del prezzo, verrà disposta con provvedimento che verrà emesso dal giudice contestualmente al decreto di trasferimento (salvi i casi di liberazione anticipata previsti dall'art. 560, co. 9 c.p.c.).

In ogni caso, il delegato includerà nella bozza del decreto di trasferimento l'ingiunzione di rilascio, rivolta al debitore ed a qualsivoglia terzo occupante *sine titulo*.

Della formazione del progetto di distribuzione

Il delegato, entro (15) quindici giorni dal versamento del prezzo:

5) inviterà i creditori a depositare la precisazione dei crediti, specificando che qualsiasi spesa di cui venisse chiesto il riconoscimento dovrà essere documentata analiticamente e che gli interessi richiesti dai creditori ipotecari dovranno venire indicati in dettaglio, come previsto dall'art. 2855 c.c.

   Il delegato preciserà inoltre che i creditori dovranno sottoscrivere una dichiarazione nella quale dovranno indicare se essi siano o meno soggetti passivi IVA e, in caso di risposta positiva, se l'IVA sia per i medesimi detraibile, anche soltanto parzialmente (in caso di soggetto passivo IVA con facoltà di detrazione dell'imposta, il creditore dovrà

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

indicare nella propria nota di precisazione tutte le spese sostenute, al netto dell'IVA).

Il delegato chiederà inoltre ai creditori di indicare le coordinate del conto corrente bancario su cui dovranno essere bonificate le somme (conto che dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi) e di depositare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento. Il delegato specificherà altresì che i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili, ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3 c.c., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, con espresso avviso che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Nell'ipotesi di cessione dei crediti il delegato chiederà al cessionario di depositare un atto, sottoscritto anche dal soggetto cedente, nel quale dovrà essere espressamente dichiarato che il credito di cui si chiede il riconoscimento è stato oggetto di cessione;

6) qualora il creditore fondiario avesse incassato somme *ex* art. 41 del d.lgs. 385/1993, le quali risultassero non dovute, ne darà comunicazione al giudice per l'emissione dell'ordine di restituzione;
7) inviterà il custode e l'esperto stimatore a depositare le rispettive istanze di liquidazione dei compensi e/o di rimborso di eventuali spese anticipate;
8) verificherà se, dopo il deposito delle istanze di liquidazione, il giudice abbia reso i relativi decreti e:

   - qualora il giudice avesse già emesso i decreti di liquidazione, provvederà direttamente al pagamento in favore degli ausiliari, attingendo le somme dal conto prezzo;
   - qualora il giudice non avesse ancora liquidato i compensi degli ausiliari gli segnalerà la necessità di provvedervi, dopodiché potrà procedere come da precedente n. 1);
   - qualora il custode non avesse ancora depositato il verbale di liberazione attuata, con indicazione delle relative spese, provvederà al pagamento dei compensi ed al rimborso delle eventuali spese soltanto all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;

<u>entro centoventi giorni</u> dal versamento del prezzo (e purché il custode abbia già depositato il verbale di liberazione attuata, nel qual caso il termine decorrerà da tale ultimo deposito), redigerà la proposta di progetto di distribuzione, secondo il modello predisposto dal giudice, comunicandola a mezzo PEC alle parti ed assegnando alle stesse termine di giorni quindici per eventuali osservazioni.

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

Entro i successivi quindici giorni dalla scadenza del termine per il deposito di osservazioni il delegato:

- qualora abbia ricevuto osservazioni depositerà al giudice istanza di fissazione dell'udienza *ex* art. 598 c.p.c., allegandovi: bozza originariamente inviata; osservazioni ricevute e/o eventuali bozze alternative, le quali tengano conto delle richieste pervenute ove ritenute condivisibili, oppure esprimendo le motivazioni del diniego delle medesime;
- qualora non gli siano pervenute osservazioni il delegato depositerà in PCT il piano di riparto ai fini dell'approvazione da parte del Giudice

Entro trenta giorni dalla comunicazione di cancelleria dell'avvenuta approvazione da parte del giudice il delegato convocherà le parti avanti a sé per l'audizione delle medesime e la discussione del progetto, con avvertenza che tra la convocazione e l'audizione dovranno intercorrere almeno dieci giorni.

Il delegato avrà cura di specificare nell'avviso di convocazione che: l'audizione si svolgerà tramite scambio di brevi note scritte, da depositare in atti fino a tre giorni prima della data prevista per l'audizione medesima; la mancata comparizione dei creditori comporterà approvazione del progetto ai sensi dell'art. 597 c.p.c. e che, pertanto, le parti che non intendano formulare osservazioni dovranno astenersi dal deposito di note.

L'avviso di convocazione dovrà venire trasmesso alle parti a mezzo di PEC e notificato, unitamente al progetto sottoscritto dal giudice, ai creditori iscritti non intervenuti nonché all'esecutato non costituito (nel domicilio eletto o, in difetto, in cancelleria a mezzo PEC all'indirizzo: civile.tribunale.siena@giustiziacert.it).

Fino al giorno prima della data prevista per l'audizione il delegato depositerà in atti l'avviso, corredato dalla documentazione attestante l'avvenuta comunicazione e/o notificazione alle parti (ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti), nonché il progetto di distribuzione.

In sede di audizione, il delegato:

qualora i creditori approvino il progetto di distribuzione senza modifiche:

- redigerà il verbale di discussione, dichiarerà il progetto esecutivo e ordinerà i pagamenti;
- depositerà il verbale in atti ed effettuerà i pagamenti entro il termine di giorni sette dal giorno dell'audizione;

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

- entro dieci giorni dall'approvazione del progetto depositerà in atti rapporto riepilogativo finale, relativo alle attività svolte nel periodo successivo al rapporto precedente; il rapporto finale andrà redatto secondo il modello predisposto dal giudice e dovrà essere corredato da fatture dei compensi, ricevute di bonifico, elenco movimenti di tutti i conti ed attestazione di avvenuta estinzione dei medesimi;
- riconsegnerà il fascicolo cartaceo eventualmente consegnatogli dalla cancelleria all'esito del conferimento dell'incarico (ad es.: esecuzione risalente nel tempo);

qualora anche un solo creditore non approvi il progetto così come depositato dal giudice:

- redigerà il verbale dando atto delle contestazioni ricevute e depositando di seguito il medesimo in fascicolo unitamente ad istanza di rimessione degli atti, affinché il giudice provveda *ex* art. 512 c.p.c.
- presenzierà all'udienza che verrà fissata dal giudice per la comparizione delle parti e, entro i successivi sette giorni, darà corso ai pagamenti secondo le indicazioni fornite dal giudice in udienza;
- entro dieci giorni dall'udienza depositerà rapporto riepilogativo finale delle attività svolte nel periodo successivo al precedente; tale documento andrà formato secondo il modello predisposto dal giudice e dovrà essere corredato da fatture dei compensi, ricevute di bonifico, elenco movimenti di tutti i conti ed attestazione di avvenuta estinzione dei medesimi;
- riconsegnerà il fascicolo cartaceo eventualmente consegnatogli dalla cancelleria all'esito del conferimento dell'incarico (ad es.: esecuzione risalente nel tempo).

Del progetto di distribuzione parziale

Qualora siano stati aggiudicati soltanto alcuni lotti fra quelli messi in vendita e su istanza dei creditori il delegato relazionerà il giudice pronunciandosi sull'eventuale opportunità di formare progetto di distribuzione parziale delle somme, nel limite del novanta per cento delle somme sino ad allora incassate.

Acquisito il parere favorevole del giudice il delegato depositerà entro trenta giorni la bozza del progetto parziale, svolgendo le necessarie operazioni come previste per il progetto definitivo e, unitamente alla bozza, istanza di liquidazione dei compensi dovuti per la fase 4 di cui al d.m. 227/2015, determinati sulla base delle somme distribuite; la liquidazione avverrà in acconto sul compenso finale e, al momento della predisposizione del progetto di distribuzione definitivo, il delegato chiederà la liquidazione delle somme

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125

da porre a carico della procedura per la fase 4 solo ove il ricavato complessivo risulti superiore allo scaglione su cui sono state calcolate le precedenti liquidazioni (il giudice potrà tener conto del maggior impegno profuso dal delegato applicando sul compenso totale relativo alla fase 4 la maggiorazione prevista dall'art. 2, co. 3 del d.m. 227/2015).

I progetti di distribuzione parziali sono per loro natura provvisori e le risultanze dei medesimi sono suscettibili di essere modificate in sede di distribuzione finale.

Disposizioni alla cancelleria

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

ordina

alla cancelleria di:

- comunicare il presente provvedimento al professionista designato;
- trasferire al delegato le somme depositate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione e di anticipo spese, o acquisite alla procedura a qualunque altro titolo, oltre interessi eventualmente maturati e maturandi, calcolati ai sensi degli artt. 8 e 11 del decreto 6 giugno 2002 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel caso in cui le somme medesime risultassero ancora depositate su libretto di deposito giudiziario.

Siena, 31/01/2025

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

Dott. Flavio Mennella

Firmato Da: MENNELLA FLAVIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cb125