# TRIBUNALE di GENOVA

## Sezione VII CIVILE

Il giudice dell'esecuzione Dott. Tommaso Sdogati

***ORDINANZA***

***Delega a professionista per art. 591 bis c.p.c.***

***Istruzioni al professionista delegato***

Nel procedimento iscritto al n. 552 /2024 R.G. **PARTE ESECUTATA:**

Vista la richiesta dei creditori procedenti e intervenuti di autorizzazione alla vendita dell'immobile pignorato e di delega delle conseguenti attività espropriative, e ritenuto la stessa ammissibile e fondata; per cui occorre darvi corso nei termini di cui alle sottostanti statuizioni ed istruzioni;

Considerato che le modalità pubblicitarie più adeguate alla promozione commerciale del manufatto hanno da essere attuate utilizzando tutte le risorse divulgative, cartacee e telematiche, per le prime due aste (opzioni 1 e 3 sottostanti); e quelle solo telematiche (opzione 2) a partire dalla terza asta; conservando la formula pubblicitaria del "volantinaggio", da sempre rivelatasi decisamente efficace, specie per la gamma di beni qui offerti in vendita, per tutti i tentativi di vendita;

Viste le variazioni di prezzo intervenute per i casi di plurimi lotti e aggiornate in conformità le statuizioni sottostanti sulla consistenza del fondo-spese;

Ritenuto peraltro necessario adeguare la delega di vendita a suo tempo conferita ai nuovi indirizzi della Sezione e, pertanto, alle previsioni e istruzioni del nuovo modello generale di provvedimento ex art. 591 bis c.p.c. licenziato il 19.11.2019, con le integrazioni nel frattempo adottate e, in particolare, con le Disposizioni Organizzative evidenziate nella parte a colori sottostante;

Ribadita la concessione del privilegio fondiario ove richiesto;

## P.Q.M.

**CONFERISCE DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE al professionista:**

**dott.ssa Silvia DelBuono**



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

**DETERMINA IN MESI 18 LA DURATA DELLA PRESENTE DELEGA**
Allo scadere del suddetto termine e, comunque, all'esito del quarto esperimento di vendita, il delegato rimetterà gli atti al giudice affinché provveda, eventualmente sentendo le parti, a rideterminare la durata ed il contenuto della delega o a provvedere alla estinzione della procedura

**INDIVIDUA IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**
Rimette la scelta al Delegato alla vendita

**INDIVIDUA IL SEGUENTE ISTITUTO BANCARIO PER LE OPERAZIONI DELEGATE**
Rimette la scelta al delegato

**DISPONE QUANTO SEGUE:**

**CONFERMA** l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. in favore del creditore fondiario richiedente;

***INTEGRA le sottostanti ISTRUZIONI con i seguenti AGGIORNAMENTI (rev. 10.11.2021):***

1) ***La modalità dell'asta sarà quella sincrona mista di cui al d.m. 32 del 2015;***
2) ***Per la modulistica inerente gli AVVISI DI VENDITA, le relazioni periodiche da inoltrare, gli adempimenti per la liberazione ex art. 560 c.p.c. e il fac-simile di domanda cartacea di partecipazione alla gara, il Delegato farà riferimento alla modulitica aggiornata inoltrata agli Ordini professionali, pubblicata sul sito web del Tribunale e disponibile in cartaceo presso la cancelleria (v. ad es. Disposizioni Organizzative n. 11/VII/2020 del 6.7.2020 e n. 20 del 2021);***
3) ***Per l'organizzazione delle future gare, il Delegato farà riferimento alle Disposizione Organizzativa nn. 12, 20, 21, 24/VII del 2020 (ibidem) e all'Avviso comunicato il 4.7.2021;***
4) ***Per le formule della pubblicità facoltativa, il Delegato utilizzerà le opzioni 1 e 3 (pubblicità telematica e cartacea) per le prime due aste; e quella solo telematica (opzione 2) a partire dalla terza asta; alle condizioni tariffarie come sotto aggiornate per la pluralità di lotti;***
5) ***Per la redazione della relazione iniziale, il Delegato si atterrà al modello già divulgato e utilizzato dalla Sezione; per la redazione degli aggiornamenti semestrali e della relazione finale, utilizzerà i modelli ministeriali DGSIA, come da Comunicazione Presidenziale del 28.2.2020 già comunicata agli Ordini professionali. Ove tali modelli ministeriali non prevedessero informazioni richieste in base ai modelli di relazione riepilogativa e finale allegati alla versione 19.11.2019 della delega immobiliare, ovvero i campi ministeriali fossero insufficienti per informative complete su alcuni profili, il Delegato compilerà anche il modello della Sezione allegato alla delega 19.11.2019, trasmettendolo come allegato alla relazione periodica o finale come da modello DGSIA;***



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

6) *Per la predisposizione, inoltro, bozza della minuta del decreto di trasferimento ed elenco degli allegati indefettibili, il Delegato farà riferimento alle istruzioni di cui alla Disposizione Organizzativa n. 15 del 2021;*
7) *Per quanto attiene il progetto di distribuzione, dovrà darsi attuazione alle istruzioni integrative sulle liquidazioni dei crediti e compensi professionali, di cui alla Disposizione organizzativa n. 19 del 27.9.2021;*
8) *Si applicheranno altresì le disposizioni del 2021 nn. 21 (rappresentanza nelle vendite telematiche); 22 (selezione e gestione rapporti bancari); 23 (emissione ordine di liberazione); 24 (accesso a sala aste);*
9) *Si atterrà per le liquidazioni dei compensi a quanto previsto dalla D.O. 3/22 del 22.02.2022;*

## NOTE e ISTRUZIONI per le MODALITA' PUBBLICITARIE

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

## DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'

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

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (€ 100,00 per lotto), almeno **sessanta (60) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

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

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

1 [SI prima e seconda asta] con un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 50,00 più IVA, per il tramite di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**se scelta questa opzione fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad € 200,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP;**

2 [a partire dalla terza asta] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito Immobiliare.it e di un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

€ 90,00 più IVA, in caso di procedura con unico lotto, oltre ad € 40,00 + iva per ogni lotto successivo al primo almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**se scelta questa opzione, fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad un minimo di € 250,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP ed oltre ad € 40+ iva per ogni lotto successivo al primo**

3 [prima e seconda asta] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito www.immobiliare.it e sul sito www.entietribunali.it nonchè visibilità degli annunci tramite una "vetrina" su www.genova.republica.it e www.ilsecoloxix.it e con pubblicità cartacea settimanale su "Case & Affari", inserto de Il Secolo XIX (*Il testo dell'annuncio sarà redatto in formato editabile dal professionista ed inviato alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e dovrà contenere unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione di tipo commerciale; stato di occupazione (solo ove non da considerarsi libero); ammontare dell'offerta minima; data, luogo ed ora della vendita; nominativo del delegato e del custode con relativo recapito telefonico. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Per le aste con prezzo base pari o superiore a 50.000€ sarà pubblicata una foto/planimetria a scelta del delegato*), al prezzo di € 320,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta inferiore a € 50.000,00, ovvero al prezzo di € 470,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta pari o superiore a € 50.000,00, per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

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

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

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



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

**Se scelta questa opzione aggiungere ai fondi spese come sopra determinati € 110,00 + IVA ogni 200 missive.**

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

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

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

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

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

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

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

Depositerà entro **30gg** dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività secondo il modello tipo adottato dalla sezione.

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

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello tipo adottato dalla sezione e, per la parte riguardante la modalità telematica, apporterà le modifiche secondo il gestore della vendita telematica che sarà stato scelto) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

catastale; riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;

2. stabilirà il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, **dovendo espletare 3 esperimenti di vendita all'anno**;

3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

4. stabilirà per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: il giorno e l'ora finale del deposito della stessa esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale http://venditepubbliche.giustizia.it, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita anche per quanto riguarda la cauzione;

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

5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, NON SOGGETTI A SOSPENSIONE FERIALE, il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso la banca sopra indicata; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, indicherà nell'avviso di vendita quale percentuale di saldo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale percentuale dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il fondiario non indichi per tempo ove versare le somme tale indicazione non verrà fatta in sede di avviso di vendita ma post aggiudicazione ed in pendenza di saldo prezzo.

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

7. effettuerà la pubblicità nei termini e modi sopra indicati controllando l'oscuramento del nome del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

• saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

• PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 572 c.p.c.);

• PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente. Per il caso di assenza di rilanci e presenza di offerte di uguale valore il delegato provvederà ad aggiudicare il bene tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile. Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

Il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione del bene salvo il caso in cui, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573, comma 2, c.p.c.).

• redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;

C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 120



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.

D) Relazionerà, **dopo ciascun esperimento di vendita,** con atto telematico (secondo il modello adottato dall'ufficio), sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); rimetterà gli atti al GE, anche per le valutazioni di cui all'art. 164-bis disp. Att. C.p.c., comunque, qualora il bene staggito dovesse essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del prezzo di stima e, comunque, inferiore ad € 10.000,00;

**Decorsi 90gg dalla delega, per il caso che non si sia tenuto alcun esperimento di vendita, il delegato relazionerà al GE avendo cura di precisare le ragioni ostative al proseguimento dell'attività delegata.**

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

E) il delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

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

F bis) il delegato richiederà all'aggiudicatario di depositare, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 21.11.2007 n. 231. In caso di mancato deposito della comunicazione o di rifiuto di renderla, il Delegato segnalerà immediatamente al GE che provvederà alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione con trattenimento della cauzione.

F ter) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, senza indugio e comunque entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

G) predisposta la bozza di decreto il delegato depositerà la stessa in formato telematico (avendo cura di inviarne copia in formato elettronico editabile alla cancelleria del giudice dell'Esecuzione, per la sua sottoscrizione, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate, secondo le istruzioni approvate dalla sezione;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 20 giorni (se non già depositate precedentemente). Con il deposito del progetto di distribuzione depositerà prova dei suddetti adempimenti;

I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei).

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

K) **l'approvazione del progetto di distribuzione è espressamente esclusa dall'attività delegata; il GE, letto il progetto di distribuzione depositato, fisserà udienza davanti a sé, tendenzialmente in forma cartolare, per la sua approvazione; si avvisano i creditori che la mancata comparizione per la discussione sul progetto (anche solo in forma cartolare) importa approvazione del progetto. Si invitano, pertanto, i creditori che non abbiamo osservazioni al riguardo ad astenersi dal depositare meri atti telematici di "approvazione" del progetto di distribuzione;**

L) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti **nel termine massimo di gg 7**;

**M)** spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

Viene costituito il fondo spese pubblicità come sopra determinato.

Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

In mancanza il GE provvederà ad attivare la procedura di estinzione della procedura per venir messo di interesse a proseguire nella stessa.

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

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

**Il professionista delegato, eseguiti i pagamenti nel termine sopra indicato depositerà, senza indugio e comunque entro 10 giorni, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, secondo il modello in uso all'ufficio.**

*Genova, 02/07/2025*

*Il G.E.*
*Dott. Tommaso Sdogati*



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

# Nota 1 modulistica DGSIA

I professionisti delegati, i curatori, e tutti i professionisti impegnati nelle procedure concorsuali sono pertanto tenuti, per legge, come da ultimo ricordato anche dalla DGSIA con circolare dg.DOC.07.29/11/2019.003408.U, a redigere i rapporti riepilogativi (in forma analitica e non sintetica), avvalendosi dei redattori atti in distribuzione sul mercato (qui un elenco non esaustivo https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_28.wp), secondo gli schemi conformi ai vigenti XSD ministeriali (https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_27&contentId=DOC1162), nel rispetto dell'art. 14 delle specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

# Istruzioni generali per i delegati alle vendite immobiliari

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

Il professionista delegato deve effettuare un controllo generale sulla documentazione del fascicolo e sulla regolarità dell'attività sin ad allora eseguita.

In particolare deve verificare:

1) la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti (regolarità degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. nonché regolarità delle notifiche del decreto di fissazione della prima udienza ex art. 569 c.p.c. al debitore, ai creditori iscritti non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti);
2) la correttezza della perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate correttamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati gli adeguamenti di stima, se vi sono incongruenze nella identificazione catastale degli immobili);
3) la regolarità della documentazione 567 c.p.c., la continuità delle trascrizioni e la provenienza del bene

Entro 30gg dalla comunicazione del conferimento dell'incarico, il professionista delegato deve, ai sensi dell'art. 16bis, comma 9 sexies DL 179/12 convertito in legge 221/12 come modificato dall'art. 4, comma 2, DL 56/16 convertito in legge 116/16, depositare la relazione iniziale, dando conto della attività di controllo effettuata, sottolineando qualunque circostanza ostativa alla vendita secondo il modello adottato dalla sezione nonché evidenziando eventuali forme di pubblicità ritenute più efficaci.

**2. Le operazioni di vendita.**



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

Il prezzo di vendita è individuato dalla perizia. In via generale il prezzo è determinato dal valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore che sono:

- per tutti gli immobili, il 5% per assenza delle garanzie per vizi ed evizione;

- spese per regolarizzazione urbanistico-catastale;

- abbattimento per presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura o di diritti reali minori;

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

Il professionista delegato deve:

1) verificare, per ogni procedura, la pubblicità decisa nel provvedimento di delega per il tipo di immobile;
2) esperire almeno 2/3 tentativi di vendita all'anno;
3) attivarsi tempestivamente affinché sia disposta la pubblicità, così come indicato nell'ordinanza di vendita.
4) deve procedere alle operazioni di vendita senza ottenere alcun preventivo assenso/impulso da parte del creditore procedente o intervenuto.

La riduzione di prezzo da una vendita all'altra è pari ad un quarto senza che tale disposizione possa essere modificata su richiesta del creditore procedente.

Le modalità di vendita sono descritte nel provvedimento di delega.

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

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

### 3. Modalità operative per la pubblicità immobiliare

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

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

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet (copia dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, relazione di stima, fotografie e planimetrie) già epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- inviare alla predetta Società la documentazione da pubblicare su internet, oltre al "Modulo



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

richiesta servizi" compilato con i dati corretti e completi del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica e la contabile di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi da svolgere a cura della stessa, in una delle seguenti modalità:
  - invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;
  - posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- verificare la correttezza della pubblicità sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Banca Monte dei Paschi di Siena con codice IBAN: **IT 40 O 01030 13900 000063162124** inserendo come causale "Spese di pubblicità Tribunale Genova Proc. N…- Anno…. Vendita del …).

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

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

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

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

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

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



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

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

**Descrizione dell'immobile.**

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

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

Ciò che il lettore deve anzitutto sapere sono quindi i dati essenziali per stabilire se quel particolare immobile tra i molti pubblicati risponde alle sue esigenze: **DOVE** si trova l'immobile (comune, via, numero civico e piano), **QUAL È IL DIRITTO IN VENDITA** (se diverso dalla piena proprietà: nuda proprietà, proprietà superficiaria per 99 anni, usufrutto ecc.), **QUALI SONO LE CARATTERISTICHE** dell'immobile (appartamento con cantina e autorimessa, magazzino, villetta unifamiliare etc.), **QUANTO COSTA** (offerta minima).

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

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

***Per appartamento con cantina e autorimessa nel cortile.***

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

***Per fabbricato ad uso abitativo***

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

***Per fabbricato industriale***

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

***Per terreno***



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

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

**Situazione edilizia dell'immobile.**

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

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

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

***Esempio***

Sussistono irregolarità edilizie (perizia pag. ____).

**Destinazione urbanistica dei terreni**

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

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

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

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

***Per le aree agricole***

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

***Per le aree edificabili***

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

**Dove assumere maggiori informazioni**

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



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

**Modalità di richiesta pubblicazione sul quotidiano**

Il trafiletto da pubblicare sul quotidiano viene redatto dal professionista delegato attenendosi alle istruzioni sopra indicate ed inviato **in formato word** ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che provvederà a pubblicarlo su "Il Secolo XIX" entro il termine ultimo per la pubblicazione indicato in ordinanza.

La pagina dedicata alle vendite esecutive immobiliari del Tribunale di Genova verrà pubblicata la domenica, con cadenza settimanale.

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

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

**La nuova forma di pubblicità partirà dagli avvisi di vendita emessi dal 2 dicembre 2019. Restano ferme le previsioni delle precedenti deleghe, salvo diverse indicazioni del giudice dell'esecuzione.**

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

**4. Aggiudicazione del compendio pignorato e decreto di trasferimento.**

Non appena avvenuta l'aggiudicazione provvisoria del bene, il professionista delegato si atterrà alle indicazioni operative di cui alla Disposizione Organizzativa n. 23 del 4.11.2021 utilizzando il modello ivi previsto.

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

Nel caso in cui sia stata disposta dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB il delegato, previo raccordo con il creditore fondiario, indicherà all'aggiudicatario quale percentuale del pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata direttamente al creditore e quale altra, differentemente, dovrà essere versata alla procedura in conto spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate. Il versamento anteriore all'approvazione del piano di distribuzione ha, comunque, valore solo provvisorio ed è sempre effettuato salvo conguaglio e deve essere compiutamente riportato nel progetto di distribuzione.

Entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo il professionista delegato deve redigere la bozza di decreto di trasferimento e trasmetterlo come da D.O. nn. 15 del 2020 e 15 del 2021.



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

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

Il decreto di trasferimento deve contenere:

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

In allegato l'ape.

Per la firma da parte del GE del decreto di trasferimento è necessaria la seguente documentazione "indefettibile" di riferimento di cui alle Disposizioni nn. 15 del 2020 e 15 del 2021.

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

Si ricorda che il GE non cancella domande giudiziali, fondi patrimoniali e vincoli di destinazione.

**5. La redazione del progetto di distribuzione.**

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

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

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

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



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

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

Provvederà, quindi, al deposito del progetto per la fissazione dell'udienza di approvazione (sempre e comunque anche per il caso della presenza del solo creditore procedente) entro e non oltre 30gg successivi dalla firma del decreto di trasferimento o dall'ultimo decreto di trasferimento in caso di vendita di più beni o lotti.

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

Il Giudice dell'esecuzione liquiderà i compensi del delegato e del custode.

A prescindere dalla richiesta, saranno liquidati dal GE solo in uno con l'approvazione del progetto di distribuzione, previa valutazione del delegato tutti gli esborsi, analiticamente documentati, sostenuti dai creditori nell'interesse della procedura che costituiscano spese ripetibili.

La verifica circa la possibilità di liquidare tali somme deve essere preventivamente fatta dal delegato, che con spirito critico deve escludere dal progetto di distribuzione le somme che non siano ripetibili.

Nelle procedura riunite deve essere considerato procedente il solo procedente della procedura più vecchia per ruolo.

Gli altri pignoranti sono considerati come intervenuti.

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

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

Il professionista delegato deve procedere alla compiuta determinazione del credito in tutti i suoi elementi, anche per il caso di unico creditore e di incapienza delle somme disponibili.

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



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

## 6. L'attivo della procedura.

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

- prezzo della vendita (deposito cauzionale e saldo prezzo) o conguaglio per il caso di assegnazione parziale di beni pignorati;

- reddito o provento delle cose pignorate ai sensi dell'art. 2912 c.c. (il delegato al momento dell'aggiudicazione dell'immobile e, comunque, al momento della richiesta della nota spese al custode, chiederà la presenza di tali frutti ed il relativo bonifico sul conto corrente della procedura);

- somme acquisite a titolo di multa;

- somme versate dal debitore a seguito della conversione del pignoramento non conclusasi favorevolmente (il delegato deve chiedere, al più tardi al momento dell'aggiudicazione, alla cancelleria la presenza di tali somme chiedendo il bonifico sul conto della procedura);

- somme ricavate dal giudizio di divisione endoeseuctiva per la quota di spettanza della procedura immobiliare;

- gli interessi eventualmente maturati sul conto della procedura.

Per il caso di aggiudicatario inadempiente, cui segue aggiudicazione ad altro soggetto a prezzo inferiore, il professionista delegato procederà ad assegnare, secondo l'ordinaria graduazione, anche il credito da condanna al risarcimento del danno disposta dal GE verso l'aggiudicatario inadempiente (utilizzando la seguente dicitura: assegna al creditore X il credito di €.... nei confronti di ... maturato a seguito di decadenza dall'aggiudicazione).

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

## 7. Spese della procedura.

Sono antergate le spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nella procedura esecutiva in corso, generalmente erogate direttamente dalla procedura o anticipate dal creditore (anche se chirografario) quali:

- le spese per la stima del compendio pignorato e l'onorario del perito stimatore;

- le spese di custodia e l'onorario del custode;

- le eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene;

- le spese di pubblicità;



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

- l'onorario del professionista delegato a carico della procedura;

- le spese per cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

**8. Collocazione dei crediti privilegiati ex art. 2770 c.c.**

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

- spese del 1° pignoramento fruttuoso compresa la notifica del precetto;

- le spese di trascrizione del pignoramento;

- il compenso del notaio (con produzione della relativa fattura) nel caso in cui sia stata prodotta dal procedente certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

- il compenso del visurista (con produzione della relativa fattura) nel

- le spese vive costituite dai diritti di conservatoria necessari per le visure ipocatastali nel caso in cui sia stata depositata documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con esclusione di ogni compenso a terzi avvocati per le attività di ricerca della documentazione ipotecaria e catastale;

- il compenso del difensore del creditore procedente (dell'intervenuto se è colui che ha provvisoriamente anticipato i costi di procedura), di cui il professionista delegato deve verificare la conformità ai valori medi delle tabelle applicabili al momento della predisposizione e deposito del progetto di distribuzione, riconoscendo quale valore della causa, per l'individuazione dello scaglione applicabile, il credito per cui si procede (indicato nell'atto di pignoramento); qualora non vi sia tale conformità il delegato rideterminerà il compenso, con i criteri sopra esposti e lo indicherà nel progetto di distribuzione;

- spese del 1° creditore istante il fallimento;

- spese di giustizia conservative della garanzia patrimoniale (art. 2740 c.c.) o di realizzo coattivo dei beni (art. 2910 c.c.9)

- spese di giustizia per azioni surrogatorie (art. 2900 c.c.) e revocatorie (art. 2901 c.c.);

- spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento (art. 671 c.p.c.);

- spese per giudizi di divisione necessari all'esecuzione su beni indivisi;

- spese per giudizi di opposizione all'esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà o pignorabilità dei beni;

- spese ed onorari pagati dallo Stato in favore del della parte ammessa al relativo beneficio.



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

Non hanno il privilegio suddetto:

- spese per accertamento del credito;

- spese giudizio di simulazione assoluta vendita di bene da parte del debitore;

- spese per iscrizione ipoteca giudiziale;

- spese giudizio di merito anteriore o posteriore alla concessione del sequestro conservativo;

- spese per sequestro convenzionale ex art. 1798 c.c.;

- spese per pignoramenti negativi (trascrizione errata o notifiche non andate a buon fine da collocare al chirografo);

- spese per pignoramenti su beni già pignorati;

- spese per intervento ex art. 2749 e 2855 c. c.

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

**9. Scelta dell'istituto bancario.**

Si applica la Disposizione Organizzativa n. 22/2021 del 4.11.2021: la scelta dell'istituto bancario è rimessa al Delegato.

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

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

*Genova, 02.07.2025*

*Il Giudice dell'esecuzione*
*Dott. Tommaso Sdogati*



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84

**N. R.G. 552/2024**

# TRIBUNALE DI GENOVA

## SEZIONE VII CIVILE

### Esecuzioni Immobiliari

VERBALE di UDIENZA

Oggi **6 ottobre 2026** alle **ore 10.59** innanzi al G.I. dott. Tommaso Sdogati, sono comparsi:

**l'Avv. per il creditore procedente;**

**Avv. per il creditore intervenuto ;**

**nessuno è presente per il debitore esecutato;**

**è presente la professionista delegata dott.ssa Silvia Del Buono.**

L'avv. dà atto di aver sanato la continuità delle trascrizioni chiedendo procedersi con la vendita del bene immobile pignorato.

L'avv. si associa.

La dott.ssa Del Buono dà atto che la continuità delle trascrizioni è stata ripristinata.

*Il Giudice*

Dato atto che dai documenti depositati dal creditore procedente risulta sanata la continuità delle trascrizioni ex artt. 2648 e 2650 c.c.;

**P.Q.M.**

**conferma la nomina della dott.ssa Silvia Del Buono** quale delegata alla vendita invitandola alla prosecuzione delle relative operazioni facendo presente che il valore di vendita non sarà quello decurtato in perizia ma, viceversa, quello evidenziato nella relazione iniziale di **euro 67.131,46.**

*Il Giudice*
*dott. Tommaso Sdogati*



Firmato Da: SDOGATI TOMMASO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7b43d153cf478b84