R.G.E. n. 34/2024

Tribunale di Cremona

Esecuzioni Immobiliari

Oggi 18 settembre 2026, innanzi al G.E. GOT dott.ssa Lucia Valla, per il creditore intervenuto Aurora NPLs.r.l. è comparsa l'avv. Bodini, in sostituzione dell'avv. Guardamagna, la quale esibisce copia dell'assegno circolare di € 4.500,00, intestato alla procedura esecutiva, e insiste per la vendita, chiedendo che eventuali, ulteriori integrazioni del fondo spese vengano poste a carico del creditore procedente fondiario Organa SPV s.r.l..

Per il creditore procedente Organa SPV s.r.l. è comparsa l'avv. Piacentini, in sostituzione dell'avv. Dante De Benedetti, la quale chiede la vendita con applicazione dell'art. 41 T.U.B., e dà atto che in data 02/09/2026 è stato depositato il duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

Per la debitrice esecutata è comparsa l'avv. Pietralito, la quale chiede un rinvio della fissazione della vendita onde consentire alla debitrice di formulare ai creditori una proposta per definire le posizioni.

I creditori si oppongono, e insistono per la vendita.

Il giudice dell'esecuzione

vista l'istanza di vendita tempestivamente depositata dal creditore procedente;

visto il tempestivo deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2 c.p.c.;

visti gli avvisi *ex* art. 498 cpc regolarmente notificati ai creditori iscritti ed agli eventuali sequestranti *ex* art. 158 disp. att. c.p.c., o comunque verificato che costoro sono intervenuti;

vista la notifica del decreto di fissazione di udienza *ex* art. 569 c.p.c.,

visto l'assegno circolare recante il fondo spese procurato dal creditore procedente secondo l'ordinanza di fissazione dell'odierna udienza *ex* art. 569 c.p.c. ed esibito all'odierna udienza,

letta la relazione di stima dell'esperto;

DISPONE LA VENDITA

dei beni pignorati, come meglio descritti nella perizia di stima, con la eventuale suddivisione in lotti in essa perizia operata;

inoltre, atteso che, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c., il giudice, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano*

effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice";

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità **telematica sincrona mista** alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

Ritenuto di procedere alla vendita nelle forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'**AVV. CRISTINA BAZZOLA**, alla quale va consegnato l'assegno circolare recante il fondo spese entro 7 giorni dalla pronuncia in udienza della presente ordinanza, o dalla comunicazione della stessa qualora la pronuncia avvenga fuori udienza, avvertendo che, in caso di mancata e ingiustificata consegna, la procedura sarà dichiarata estinta con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento (cfr. *Cass. 26373 del 2008* e *Cass. 1064 del 2005*);

invita il Professionista Delegato a restituire immediatamente il fascicolo nel caso di omessa consegna del fondo spese nel termine indicato.

* * *

FISSA

in 3 anni, decorrenti dall'avvenuta comunicazione al Delegato della presente ordinanza, il termine finale per il completamento delle operazioni delegate, riservandosi di prorogare tale termine ove il Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso;

dispone che, nel caso di mancato completamento delle operazioni delegate entro il suddetto termine, il Delegato restituisca il fascicolo al G.E.;

il Professionista Delegato, anche prima della scadenza del termine finale per il completamento delle operazioni delegate, restituisce il fascicolo al giudice dell'esecuzione quando ricorrano le condizioni di chiusura anticipata del processo esecutivo *ex* art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., con breve relazione riportante gli elementi dai quali risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori secondo la cit. norma. Ciò deve comunque ritenersi ricorrere allorquando possa escludersi che il ricavato della vendita possa coprire le spese della procedura.

DISPONE

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, **entro il termine di 1 anno dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiori a 3**, **secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, secondo comma, c.p.c., e che lo stesso effettui almeno 3 esperimenti di vendita annui**.

* * *

Nel caso si proceda per un credito fondiario:

FISSA

termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione entro il quale l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993 dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa nella misura meglio infra specificata, e con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui all'art. 41 T.U.B., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

* * *

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Professionista Delegato provvede a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. e segue le linee guida presenti sul sito *Internet* del Tribunale, sotto la voce Modulistica > Sezione immobiliare

Il Professionista Delegato provvede, altresì, secondo quanto di seguito disposto:

1. ricevuto il fondo spese, provvede a iscrivere la procedura in Fallco Esecuzioni, e versa il fondo spese su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva. In presenza di conto corrente intestato alla procedura esecutiva già acceso dal Custode in data antecedente all'ordinanza di vendita delegata, il Professionista Delegato è autorizzato a subentrare nella gestione di detto conto corrente (nonché ad aprirne uno a lui maggiormente funzionale, previa chiusura di quello già in essere);
2. in caso di prossimo esaurimento del fondo spese, provvede, autonomamente e senza necessità di preventiva autorizzazione del giudice dell'esecuzione, a richiedere in tempo utile - onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita -

integrazione al creditore fondiario o al procedente, nei limiti di euro 2.500,00 ed assegnando il termine di giorni 30 per il pagamento. In caso di inottemperanza rimette gli atti al giudice dell'esecuzione per l'assegnazione di un termine a pena di estinzione;

3. il Professionista Delegato è autorizzato al pagamento di quanto liquidato all'esperto dal giudice dell'esecuzione, secondo quanto meglio indicato nel provvedimento di liquidazione;
4. entro trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato provvede a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il Professionista Delegato deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità ai modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e pubblicati sul sito del Tribunale e devono contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;
5. il Professionista Delegato, prima della pubblicazione di ogni avviso di vendita, deve procedere alle opportune verifiche al fine di accertare che, *medio tempore*, il bene non sia stato attinto da misure cautelari di natura penale **e, in caso di esito positivo, deve indicarle espressamente nell'avviso di vendita, o rimettere il fascicolo al G.E. quando trattasi di misure cautelari penali che impediscono la prosecuzione della procedura esecutiva**;
6. se dai controlli preliminari del fascicolo della procedura esecutiva nulla osta alla vendita, provvede a formare subito dopo il deposito del rapporto riepilogativo iniziale l'avviso di vendita secondo il disposto di cui all'art. 570 c.p.c. e le istruzioni di seguito impartite;
7. provvede, quindi, a fissare per la prima vendita un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con il ribasso specificato al successivo punto 9, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
8. provvede, a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto che precedente la udienza di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
9. in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, nei successivi tentativi di vendita, il Professionista Delegato pratica un ulteriore ribasso sul prezzo base ai sensi dell'art. 591 c.p.c. nella misura di un quarto, salva espressa e motivata opposizione scritta dei creditori entro 15 giorni dall'ultimo esperimento infruttuoso. Opposizioni immotivate non verranno prese in considerazione; in caso di motivata opposizione, il professionista delegato trasmette il fascicolo al giudice dell'esecuzione *ex* art. 591-*ter* c.p.c.;

10. il Professionista Delegato redige verbale telematico delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali esse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale deve essere depositato senza indugio nel fascicolo informatico della procedura, unitamente alle offerte presentate;
11. **nell'ipotesi di vendita in più lotti**, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute fino al momento della vendita, riferendone immediatamente al G.E.

* * *

Contenuto dell'avviso di vendita – Termine per la presentazione delle offerte –– Modalità di versamento della cauzione – Eventuale gara tra gli offerenti – Rinvio o sospensione della vendita – Termine per il versamento del saldo prezzo e conseguenze per l'aggiudicatario in caso di mancato versamento

Nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato inserisce l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo d'ordinanza.

Nell'avviso di vendita dovrà essere specificato che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587, primo comma, c.p.c..

Nell'avviso di vendita dovrà, inoltre, essere evidenziato che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

Nell'avviso dovrà, altresì, essere evidenziato quanto segue.

Il termine per il deposito sia telematico che analogico delle domande di partecipazione è entro le ore

le 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Per le offerte analogiche la cauzione dovrà essere presentata mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto (sull'avviso dovranno essere chiaramente indicate tutte le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il bonifico), in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non

superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, i cui estremi verranno tempestivamente comunicati dal Professionista Delegato all'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 c.p.c.).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna *ex* art. 177 disp att. c.p.c..

* * *

Modalità della pubblicità.

Il Professionista Delegato provvede alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:

1) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi *Online* Spa) almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona";

3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati: rilevato che, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*" e che l'art. 631 *bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine di cui sopra sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia (DGSIA), le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita.

Vista la circolare emanata da questo tribunale il 12.04.2018, dalla lettura congiunta delle citate specifiche tecniche e dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., si incarica e si autorizza la società ASTAlegale.net ad effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il pagamento del contributo di pubblicazione, previsto *ex* art. 18 *bis*, d.p.r. n. 115/2002 per i beni immobili ed i beni mobili registrati, deve avvenire nel seguente modo: ASTAlegale.net fornirà al delegato un preventivo di spesa, comprensivo del suddetto contributo che dovrà essere pagato dal delegato attingendo dal fondo spese; solo a seguito del pagamento, la società provvederà ad effettuare la pubblicazione sul p.v.p. ed i conseguenti adempimenti *ex* art. 490, comma 2, c.p.c.. Qualora il fondo spese risulti non capiente, il delegato dovrà fare tempestiva richiesta di integrazione direttamente al creditore fondiario (od a quello che, comunque, goda di posizione di preferenziale soddisfazione in sede di distribuzione) od al creditore procedente, assegnando un termine congruo per il versamento. In ipotesi di mancata ottemperanza, il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione per l'emissione dei provvedimenti opportuni.

Il professionista delegato è e rimane responsabile della procedura di pubblicazione e, quindi, anche di eventuali violazioni della legge sulla privacy.

Luogo di presentazione delle offerte analogiche

Le offerte analogiche devono essere presentate presso lo studio (domicilio professionale) del professionista delegato. Se trattasi di notaio, anche presso gli uffici dell'ANPEC in Cremona.

Gestore della vendita telematica

Visto il d. m. del 26.02.2015, n. 32;

il Professionista Delegato alla vendita deve scegliere un gestore della vendita telematica tra quei soggetti in possesso di tutti i requisiti richiesti dagli artt. 9 ss. del cit. d. m. 32/2015.

Luogo dell'esame delle offerte

Il Professionista Delegato deve dare avviso ai creditori del luogo, data e ora in cui si terrà la vendita.

* * *

Adempimenti successivi alla vendita o all'estinzione della procedura esecutiva

Il Professionista Delegato:

1. in caso di aggiudicazione, provvede a comunicare all'aggiudicatario nel più breve tempo possibile, e comunque non oltre trenta giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie, nonché gli estremi del conto corrente intestate alla procedura esecutiva ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti il trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
2. provvede, altresì, a comunicare all'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve fornire al Professionista Delegato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci;
3. provvede a predisporre, **dopo avere verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma, c.p.c.**, nonché il versamento da parte dello stesso del saldo prezzo e degli oneri accessori, la bozza del decreto di trasferimento redatta in conformità al modello in uso presso il Tribunale, trasmettendola, con i relativi allegati, senza indugio al G.E per l'emissione;
4. provvede a dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato;

5. provvede a dare tempestivo avviso al G.E. della mancata consegna della dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., restituendo il fascicolo per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;
6. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, provvede a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese di procedura e per le prededuzioni del creditore procedente ove diverso dal creditore fondiario, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia da compiere, il che risulterà dalle relazioni periodiche del custode in atti; così calcolate le somme dovute alla procedura esecutiva e, se del caso, al creditore procedente, provvede a comunicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata all'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata alla procedura esecutiva; **il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di quest'ultimo sarà considerate grave motive ai fini della revoca dell'incarico ricevuto**;
7. provvede a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori, pignorante ed intervenuti, tramite comunicazione PEC, le rispettive note di precisazione dei crediti unitamente alle note spese, assegnando per l'incombente il termine di 30 giorni;
8. in caso di vendita in lotto unico o di vendita in più lotti che si esaurisca a seguito di un unico esperimento di vendita, provvede a depositare al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, istanza di liquidazione ex D.M. 227/2015 dei compensi a carico sia della procedura che dell'aggiudicatario/degli aggiudicatari;
9. in caso di vendita in più lotti che non si esaurisca in un unico esperimento di vendita, provvede a depositare: (i) al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento di ciascun lotto, istanza di liquidazione **limitatamente** al compenso e alle spese da porre a carico di ciascun aggiudicatario *ex* D.M. 227/2015; (ii) al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto, istanza di liquidazione a saldo dei compensi a carico della procedura, oltreché dei compensi a carico dell'aggiudicatario/degli aggiudicatari del/degli ultimo/i lotto/i
10. in caso di vendita del lotto unico o di ciascun lotto, provvede: (i) a sollecitare il Custode che non lo abbia già fatto a depositare la propria istanza di liquidazione; (ii) a notiziare l'esperto dell'avvenuta vendita, richiedendo allo stesso di verificare la sussistenza di un eventuale saldo e, in caso affermativo, di depositare la relativa istanza di liquidazione;

11. a formare, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e in tal caso limitato al 90% delle somme da ripartire, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ed alla trasmissione dello stesso al giudice dell'esecuzione. Nel progetto di distribuzione il Professionista Delegato dovrà tenere conto dei compensi liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari. In mancanza dei decreti di liquidazione, il Professionista Delegato dovrà tempestivamente informare il giudice dell'esecuzione e attendere l'emissione del decreto di liquidazione così da poter completare la predisposizione del progetto di riparto. Nell'ipotesi di colpevole ritardo dei creditori nel deposito della nota di precisazione del credito, il Professionista Delegato procederà a predisporre il progetto di riparto sulla base degli atti della procedura;

12. a depositare il progetto di distribuzione nel fascicolo telematico, e a **fissare innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione entro 30 giorni dalla comunicazione del deposito da parte del giudice dell'esecuzione della approvazione del progetto di distribuzione precedentemente depositato o del deposito da parte del G.E. del progetto eventualmente modificato, tenendo presente che tra la comunicazione della data dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. e la data della comparizione innanzi al Professionista Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni**,

13. provvede a dare atto nel processo verbale, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., della approvazione del progetto o del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti, e ad ordinare il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni;

14. provvede, pertanto, ad effettuare, entro 7 giorni dalla udienza di approvazione del progetto di distribuzione, il versamento delle somme attribuite ai singoli creditori;

15. provvede a dare conto nel processo verbale, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., delle eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, e, in tal caso, a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

16. provvede a depositare telematicamente i verbali *ex* art. 598 c.p.c. entro il giorno successivo all'udienza tenuta avanti a sé di cui all'art. 596 c.p.c.;

17. provvede a depositare le note di trascrizione e di cancellazione delle formalità a seguito di decreto di trasferimento dell'immobile;

18. è autorizzato alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva all'esito dell'esecuzione del progetto di distribuzione o della estinzione della procedura esecutiva;

19. provvede a comunicare all'esperto stimatore l'eventuale estinzione della procedura

esecutiva;

20. provvede, entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione o, in caso di estinzione o chiusura anticipata, entro dieci giorni dall'ordinanza di estinzione, a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. Il rapporto riepilogativo finale è redatto in conformità al modello predisposto dal giudice dell'esecuzione e pubblicato sul sito del Tribunale.

* * *

Il Professionista Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

* * *

Si invita, infine, il custode a depositare, al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

* * *

Si comunichi al Delegato nominato e al Custode.

Cremona, 18/09/2026

Il giudice dell'esecuzione
GOT dott.ssa Lucia Valla