R.G.E. 45/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA

In data **16 luglio 2026** ad ore **09:30** avanti al Giudice dell'Esecuzione dott. Davide Morini è chiamata la procedura n. R.G.E. 45/2024 promossa nei confronti di
MOIOLA Silvano e MAGNI Romana.

Sono comparsi:
per il **creditore procedente** – *Luzzatti POP NPLS 2022 s.r.l.* – l'Avv. Giuseppe Tarabini in sostituzione dell'Avv. Domenico Massignani;
per il **creditore procedente** – *Luzzatti POP NPLS 2022 s.r.l.* – l'Avv. Michela Pizzatti Sertorelli in sostituzione degli Avv.ti Leonardo Patroni Griffi e Marco Bonomi;
per i **debitori esecutati** – Silvano Moiola e Romana Magni – l'Avv. Ivana Montani;
il Custode Giudiziario Dott. Corrado Pozzi, sostituito dall'Avv. Ambra Pezzoli;
il C.T.U. Geom. Liliana Schivalocchi.

Verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge; esaminata la documentazione del procedimento esecutivo, preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile *ex* art. 569-*bis* c.p.c.;

i creditori procedenti chiedono la vendita del bene pignorato;
l'Avv. Michela Pizzatti Sertorelli (in sostituzione degli Avv.ti Leonardo Patroni Griffi e Marco Bonomi) richiama le deduzioni del verbale d'udienza del 18.02.2026 in ordine alla disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza.
Il Custode ritiene che non sussistano i presupposti di legge per evitare l'automatico rinnovo del contratto di locazione del bene pignorato alla prima scadenza (22.09.2027), pertanto salve differenti indicazioni non provvederà in tal senso.
Il CTU, su richiesta dell'Avv. Ivana Montani per i debitori esecutati, rappresenta che la valutazione dei beni pignorati tiene già conto della decurtazione per le garanzie.

L'Avv. Ivana Montani per i debitori esecutati rappresenta la pendenza di trattative con i creditori, richiedendo pertanto un rinvio dell'udienza.
I creditori procedenti si oppongono.
Il Giudice, considerato che è già stato concesso un rinvio a tal fine, respinge la richiesta e dispone procedersi oltre.

Il Giudice dell'esecuzione, preliminarmente,
vista l'istanza di liquidazione depositata dal C.T.U. Geom. Liliana Schivalocchi;
ritenuta la necessità di liquidare il C.T.U. estimatore per l'opera svolta;
visto l'art. 161, co. 3, disp. att. c.p.c. ed *applicati* i parametri derivanti dal d.l. n. 83/2015 (l. conv. n. 132/2015) e D.M. 30/05/2002;

LIQUIDA

il C.T.U., entro il limite massimo del 50% del compenso (a titolo di acconto), oltre eventuali accessori di legge, da porsi a carico del procedente, secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento:
- la somma di € 859,66 per "prestazioni ambito estimativo";
- la somma di € 600,00 per "prestazioni ambito *due diligence*";
- la somma di € 513,80 per "prestazioni a vacazioni";
- la somma di € 500,00 per "rilievo degli immobili";
- la somma di € 224,60 per "spese imponibili".
- la somma di € 54,39 per "spese anticipate";
- la somma di € 200,00 per "accertamento congruità canone locazione".

ORDINANZA

Il Giudice dell'Esecuzione,
preso atto che i creditori procedenti hanno insistito nell'istanza di vendita del compendio pignorato (lotti 1, 2 e 3) alle condizioni di perizia;
esaminata la relazione dell'esperto stimatore depositata in atti;
ritenuta l'opportunità di procedere con le forme previste dall'art 591-*bis* c.p.c., mediante delega delle operazioni di vendita ad un professionista iscritto nell'apposito Albo di questo Tribunale, non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita *ex* art. 591-*bis* secondo comma c.p.c.;
verificato che non vi sono comproprietari e nemmeno creditori iscritti non avvisati;

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode Dott. Corrado Pozzi;

FISSA

- ai sensi dell'art. 591 *bis,* comma 1, c.p.c. termine finale di 24 mesi per il completamento delle operazioni delegate, salvo esito infruttuoso degli esperimenti o altre difficoltà che dovessero insorgere nell'adempimento della delega;

DISPONE

- che la vendita abbia luogo con modalità c.d. **sincrona mista**, avvalendosi dell'organismo telematico ASTELEGALE.NET s.p.a.,

- che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato, specificando che le attività delegate dovranno essere eseguite personalmente ed unicamente dal Professionista Delegato nominato, sotto la propria esclusiva responsabilità, presso strutture idonee allo svolgimento dell'incarico,

FISSA

termine di 30 giorni per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente o ipotecario di primo grado se presente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti *ex* art. 569 ultimo comma c.p.c.;

DETERMINA

in **€ 1.900,00** un primo acconto a favore del Professionista delegato, ricompreso in questo acconto le somme che il Delegato dovrà anticipare per la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale *ex* art 161 *quater* disp. att. c.p.c. (euro 900,00 riservati per gli avvisi di vendita), con onere al creditore procedente o ipotecario se presente di effettuare il versamento entro 30 giorni. Il Professionista delegato darà corso al mandato solo dopo aver incassato il fondo-spese. Ove manchi pagamento nel termine fissato, il Professionista provvederà a sollecitare (con racc.r.r) il creditore e a richiedere il pagamento anche ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo assegnando termine di 15 giorni per il versamento. In mancanza di versamento il Professionista comunicherà l'inadempimento al Giudice che procederà ai conseguenti provvedimenti;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato come indicato nella relazione di stima (vedasi la voce "*valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*");

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

1) a depositare, **entro 30 giorni** dall'emissione del presente provvedimento ovvero dalla sua comunicazione, **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte e dei controlli eseguiti all'esito dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c. e a depositare la relazione come istanza da porre in visione al giudice nel caso di criticità;
2) a controllare che la stima contenga le verifiche in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili staggiti e alle risultanze ipotecarie ventennali come indicato nel quesito di stima;
3) qualora non sia già stato aperto, ad aprire presso un istituto di credito (Banca Popolare di Sondrio o Crédit Agricole) un **conto corrente intestato alla procedura** (da identificarsi con il relativo numero di RGE) e a depositare un rendiconto, con indicazione dell'IBAN, allegando estratto conto; autorizza il professionista delegato a: richiedere il servizio di *home banking* dispositivo e a gestire sullo stesso conto tutte le operazioni delegate; a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;
4) a formare l'**avviso di vendita** ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
5) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale dell'avviso di vendita, della presente ordinanza (con oscuramento dei dati non necessari) e della perizia, come previsto dall'art. 490 c.p.c.;
6) ad **esaminare le offerte** verificando anche la congruità della cauzione prestata, e dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente o a quanto disposto nella presente ordinanza;
7) a dare corso alla **gara** tra gli offerenti, pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior offerente; se il prezzo offerto è inferiore 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 asta, motivando sul punto, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
8) a redigere **il verbale** delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente alle offerte presentate e alla prova delle pubblicità effettuate (tra le quali la certificazione del PVP);
9) ad acquisire eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, ultimo comma, c.p.c. e ove i due ausiliari non coincidano, il delegato trasmetterà il documento di cui al punto precedente al custode;

10) nell'ipotesi di vendita di **<u>più lotti</u>**, a cessare 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 ottenuta (e versata dall'aggiudicatario) una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;
11) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice dell'esecuzione; in caso di vendita telematica la restituzione avverrà tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
12) a ricevere la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c. o *ex* art. 590 *bis* c.p.c.;
13) a comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del **<u>saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese</u>** inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso da versare sul conto della procedura ovvero, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., al creditore fondiario (cfr. punto 16 della presente ordinanza), nel termine indicato nell'avviso di vendita, che è perentorio e non soggetto alla sospensione feriale; ad acquisire, nel termine fissato per il versamento del prezzo, la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.;
14) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
15) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto previsto dalla medesima disposizione);
16) in caso di richiesta *ex* art. **<u>41 T.U.B.</u>** avanzata dal creditore fondiario:
    - a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi e le spese privilegiate *ex* art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori;
    - così calcolate le somme dovute, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo del residuo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e l'importo da versare sul conto della procedura; <u>in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00</u>;
17) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - **<u>minuta del decreto di trasferimento</u>** e a depositarla nel fascicolo telematico

in formato RTF (unitamente alla scansione della documentazione da allegare al decreto); a depositare in Cancelleria la bozza cartacea del predetto decreto unitamente agli originali degli allegati, da depositarsi anche, mediante scansione, nel fascicolo telematico; in caso di vendita in unico lotto di più immobili, ad indicare nel decreto di trasferimento il valore di ciascun cespite imputando proporzionalmente il prezzo di vendita secondo il valore di ciascun cespite indicato nella perizia o, in mancanza, secondo il valore catastale di ciascun cespite; **contestualmente, dovrà essere depositata richiesta di liquidazione delle competenze del Delegato, del custode e dell'esperto stimatore (richiedendo a quest'ultimo il deposito della nota spese finale *ex* art 161 co. 3 disp. att. c.p.c.) (ved. punto 26)**;

18) nel caso di immobile il cui trasferimento sia soggetto alla **prelazione di cui all'art. 59 d. lgs. 42/2004** ad effettuare, ove l'aggiudicatario non si attivi tempestivamente, la denuncia prevista dalla disposizione citata e a predisporre minuta del decreto di trasferimento condizionato e successivo atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione;
19) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di restrizione dei gravami indicate nel decreto, anche formando le necessarie copie del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami e a provvedere a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;
20) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione anche senza attenderne l'approvazione;
21) **ad effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno;** il mancato rispetto di questi termini, se non giustificato, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
22) a meno che il Giudice non abbia disposto un minor numero di tentativi di vendita, in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** e in mancanza di domande di assegnazione a svolgere due ulteriori esperimenti di vendita ribassando progressivamente il prezzo-base in misura di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal giudice dell'esecuzione;
23) a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte ai sensi dell'art. 591 *bis*, ultimo comma, c.p.c.;
24) in caso di **infruttuoso esperimento dei primi tre tentativi di vendita delegati** a rimettere

gli atti al Giudice formulando istanza ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c., da porre in visione al giudice dell'esecuzione, con richiesta di istruzioni, unitamente ad una relazione nella quale siano indicati: - l'ultimo prezzo base d'asta, - le spese sostenute; - le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita avendo cura di allegare gli estratti del conto corrente della procedura e di formulare eventuale richiesta di integrazione del fondo spese ove esaurito o non sufficiente;

25) a segnalare tempestivamente l'**esaurimento del fondo spese** depositando istanza al giudice e relazione sulle spese sostenute;

26) a richiedere tempestivamente ai creditori il deposito di **nota di precisazione del credito,** assegnando agli stessi un termine perentorio non superiore a 30 giorni e, ove lo stesso non venga rispettato, provveda autonomamente alla determinazione del credito sulla scorta degli atti di pignoramento e di intervento depositati nella procedura; a chiedere al giudice dell'esecuzione **la liquidazione delle proprie competenze** unitamente al deposito della bozza del decreto di trasferimento, con istanza principale, contenente la puntuale indicazione degli importi richiesti a titolo di compensi e degli importi richiesti a titolo di spese anticipate; ad allegare all'istanza di liquidazione la documentazione giustificativa delle spese anticipate adeguatamente numerata e denominata così da consentire i necessari controlli; analogo onere spetta al custode;

27) a formare un **progetto di distribuzione** e a depositare la bozza nel fascicolo telematico **entro 30 giorni** dalla trascrizione del decreto di trasferimento; nella redazione della minuta del progetto di riparto il delegato avrà cura di allegare la documentazione relativa ai compensi e alle spese già liquidate e i giustificativi delle ulteriori spese *ex* art. 2770 c.c. anticipate dai creditori anche a mezzo di fondo spese;

a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione** e a notificare il relativo invito ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente dichiarato la residenza o eletto domicilio, tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni; quando il debitore non ha eletto domicilio ex art. 492 c.p.c. e si tratti di procedure introdotte successivamente al 1 marzo 2006, tenuto conto della necessità di contenere in tempi ragionevoli la durata del processo esecutivo e della idoneità delle seguenti modalità a consentire una conoscenza dell'atto equipollente a quella della notifica a mezzo ufficiale presso la cancelleria, ai sensi dell'art. 151 c.p.c., si autorizza il delegato a notificare l'avviso di convocazione al debitore:

- sia tramite deposito dell'invito nel fascicolo telematico, deposito da considerarsi equipollente alla notifica in cancelleria in considerazione della disponibilità dell'atto presso la cancelleria stessa;

- sia - ove possibile al fine di garantire l'effettività della comunicazione - con mezzi informali quali mail, telefono, servizi di messaggistica ditale ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore;

28) a dare atto dell'**approvazione del progetto di distribuzione** se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;
29) nel caso in cui sorgano **controversie *ex* art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo a questo Giudice unitamente alle contestazioni dell'opponente e una breve relazione con la quale prenda posizione sulle voci contestate onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente;
30) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare **entro il giorno successivo** il verbale dell'udienza di approvazione, ad attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice e ad effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra; eseguiti i pagamenti in base al progetto di riparto il delegato procederà alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura e, senza indugio, depositerà un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegandovi la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate);

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Sondrio, 16 luglio 2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Davide Morini