

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.R.G.E. 65/2025***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;

ritenuto di indicare alla professionista delegata le problematiche afferenti i beni immobili oggetti di pignoramento, così come rilevati nel provvedimento del 30.09.2025 - ove si richiamano le pagine 11 e 12 della relazione peritale - e riportati nell'integrazione di perizia del perito stimatore depositata in data 09.12.2025 risolutiva solo in parte, in quanto viene riportata la necessità di effettuare operazioni di approfondimento della struttura degli immobili, al costo di circa euro 10.000,00, al fine di verificare la possibilità di sanatoria o meno dei predetti immobili;

considerato che in punto di tematica dell'operatività delle garanzie per l'acquirente nella vendita forzata, va osservato che quest'ultima affonda le sue radici nel carattere complesso della fattispecie, nella quale convivono un elemento privatistico - *costituito dal trasferimento del bene in capo ad un terzo, sia pure contro od al di là della volontà del disponente* - ed uno pubblicistico, costituito dalla procedimentalizzazione della vicenda traslativa innanzi all'autorità giudiziaria, che governa una serie temporale di atti strutturalmente autonomi e di diversa natura e provenienza che concorrono alla determinazione dell'atto finale, nel quale assume definitività e concretezza l'affermazione della responsabilità patrimoniale del debitore. Infatti la vendita forzata, realizzando congiuntamente l'interesse pubblico (connesso a ogni procedimento giurisdizionale) e l'interesse privato (dei creditori concorrenti e dell'aggiudicatario), costituisce un'ipotesi del tutto sui generis di trasferimento coattivo della quale, dopo la compiuta regolamentazione degli effetti da parte del codice civile, può sostenersi che partecipi della natura pubblicistica del procedimento, nel corso del quale convergono e reciprocamente si completano atti i quali, in relazione alla diversità dei loro autori, sono regolati da differenti discipline (*Cass. Civ. n. 7708/2014; Cass. Civ. n. 1669/2016*);

considerato che la predetta natura “mista” della vendita coattiva immobiliare riverbera, poi, i propri effetti sul binomio perizia di stima – ordinanza di vendita: una perizia completa, infatti, evita possibili future contestazioni e incentiva all'acquisto, poiché un paniere informativo ampio soddisfa la fondamentale esigenza di qualunque potenziale offerente di conoscere nel modo più dettagliato possibile ciò che si accinge ad acquistare. Emblematica, sul punto, Cass. Civ. n. 7708/2014 già sopra richiamata, secondo la quale *“il bando di vendita – e, prima di esso, l’ordinanza del giudice che pone in vendita il bene, a sua volta fondata sulla descrizione datane nel pignoramento prima e nella relazione dell’esperto poi – corrisponde a quella che, nella vendita volontaria, sarebbe una proposta contrattuale di compravendita”*. In applicazione di tali principi, risulta evidente che l’ordinanza di vendita, in cui viene recepita la perizia dell’esperto afferente non solamente il valore di mercato ma le caratteristiche strutturali, in fatto ed in diritto, dell’immobile pignorato che verrà posto in vendita coattiva - e, pertanto, le sue “qualità”, utilizzando un termine proprio della disciplina codicistica afferente il contratto di compravendita - , costituisce il provvedimento sul cui contenuto l’aggiudicatario forma il suo consenso negoziale, dovendosi quindi garantire a quest’ultimo una corretta e compiuta possibilità di formare il proprio convincimento dell’immobile, aderendo alla proposta “contrattuale” offerta dalla procedura esecutiva.

Se così è, dunque, la questione circa la possibilità di procedere a vendere o meno i beni immobili pignorati nonostante le problematiche afferenti i numerosi abusi edilizi rilevati su questi ultimi diventa essenziale.

Al riguardo, risulta quindi anzitutto dirimente accertare se nella relazione peritale – e nella successiva ordinanza di vendita che ne recepisce i contenuti – debba prendersi posizione circa la possibile incidenza di un provvedimento di inagibilità e sgombero sulla vendibilità del bene immobile pignorato.

La risposta è positiva avuto riguardo all’ art. 173-bis disp. att. c.p.c., il quale prevede che nell’elaborato peritale l’esperto stimatore è tenuto a riportare (tra l’altro):

- *“La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”;*

- *“In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

- *in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”*.

Orbene, dall’integrazione di perizia depositata dal perito stimatore appare fornita una risposta ai punti di cui sopra, sebbene lo stesso perito stimatore abbia rilevato che, per alcuni abusi edilizi rilevati, non risulta possibile fornire risposta positiva o negativa circa la loro sanabilità in difetto di apposito sopralluogo che, tramite l’intervento di un tecnico, ammonterebbe a circa euro 10.000,00 che alcuna parte processuale si è offerta di anticipare; inoltre, occorrerà individuare le possibili sanzioni amministrative e, quindi, l’eventuale oblazione da corrispondere, dovendosi rendere edotto il potenziale aggiudicatario anche di tale problematica sebbene quest’ultimo ben

potrebbe essere ausiliato da un tecnico di fiducia all'atto del sopralluogo presso gli immobili pignorati;

ritenuto, quindi, che l'abusività del bene immobile, seppure non sanabile, non incide sulla vendibilità dello stesso in ambito esecutivo in quanto la sua natura abusiva, mentre ne compromette la normale commerciabilità nell'ambito delle compravendite private tramite l'irrogazione della nullità del relativo contratto, non ne inficia tuttavia la vendita forzata (ex art. 40, 5 comma, della legge sul primo condono e l'art. 46, 5 comma del TUE) proprio in ragione della non perfetta sovrapposibilità tra vendita privata e vendita coattiva sopra riportata. E sempre per i principi di diritto sopra riportati, è essenziale solamente che la natura abusiva deve emergere, ai meri fini di rendere noto lo status dell'immobile, dalla perizia e l'avviso di vendita (*Cass. Civ. n. 23140/2013; Tribunale di Napoli, Ord. 26.02.2020*);

considerato quindi che, in definitiva, le suddette problematiche non risultano ostative a procedere con la vendita del compendio immobiliare benchè risultano serie difficoltà di individuazione del corretto prezzo di stima – *un'ipotesi ben potrebbe essere quella di defalcare, dal prezzo di vendita, la somma massima individuata dal perito stimatore per i lavori necessari all'eliminazione degli abusi sanabili nonché anche gli euro 10.000,00 di costo dei sopralluoghi di verifica di cui sopra rendendo edotto l'aggiudicatario, nel bando di vendita, di tali problematiche e della possibile non sanatoria degli aspetti edilizi correlati all'esito di tale sopralluogo - con correlate problematiche di appetibilità dei predetti beni immobili;*

ritenuto quindi di concedere una durata di delega più ampia di quella ordinaria, ossia pari a 24 mesi, nonché quello per il deposito della relazione iniziale, aumentato a mesi tre e quello per l'espletamento del primo tentativo di vendita, aumentato a 180 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento e di procedere alla nomina di un professionista delegato con elevati e comprovati livelli di esperienza e professionalità, resi necessari dalla peculiarità e difficoltà del caso in esame soprattutto in punto di corretta informazione da fornire ai potenziali terzi;

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 ex art. 41 TUB;

P.Q.M.

CONFERISCE DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE AL PROFESSIONISTA:

- Avv. MANUELA RUZZIER

DETERMINA IN MESI 24 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 modulistica 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;

- 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 € 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.repubblica.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.

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 contenute 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 **90 gg** 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 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 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, **dovento 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 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 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 chiedi 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 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 abbiano 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.

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, 09.12.2025