Tribunale ordinario di Siena

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

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

Il giudice delle esecuzioni immobiliari,

nella procedura rubricata *sub* n. **66/2022 R.G.E.**,

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

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

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

dispone

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

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

il professionista terrà almeno sei esperimenti di vendita nel biennio della delega, ribassando ogni volta il prezzo di un quarto, con arrotondamento al migliaio di euro superiore qualora, per effetto del ribasso, il prezzo non risultasse un multiplo di euro 1.000,00 (*idem* per quanto riguarda la conseguente determinazione dell'ammontare della correlata offerta minima); tuttavia, all'esito del quinto esperimento deserto, ribasserà il prezzo della metà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qualora i sei esperimenti nel biennio risultassero tutti deserti, la delega dovrà intendersi automaticamente prorogata per un ulteriore biennio ed il professionista indirà i successivi esperimenti applicando al prezzo già ribassato ulteriori ribassi di un quarto fino all'undicesimo esperimento deserto ed un ulteriore ribasso della metà per il dodicesimo;

in caso di proroga automatica della delega, il professionista non potrà comunque indire ulteriori esperimenti fino a quando il creditore procedente non gli avrà:

1) documentato l'avvenuto pagamento delle spese di pubblicità di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c. maturate sino ad allora;
2) anticipato nuovamente quanto necessario al pagamento dei contributi di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, nell'ammontare e con le modalità indicate *infra*;

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

nomina

quale gestore della vendita telematica I.G.eS. s.r.l., con sede legale in Siena, strada Massetana Romana, 54, (sito Internet: https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/; posta elettronica certificata: ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), iscritta sub n. 48 al registro dei gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della Giustizia;

delega

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

dispone

che la presente delega operi per ventiquattro mesi dall'avvenuta comunicazione del provvedimento di nomina da parte della cancelleria (con proroga automatica di ulteriori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ventiquattro mesi nell'ipotesi sopra indicata) e che il delegato rediga e pubblichi il primo avviso di vendita sul PVP, attenendosi al modello fornito dall'ufficio, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Delle attività prodromiche alla redazione dell'avviso di vendita

Entro dieci giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, il delegato procederà ad aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura (uno per ciascun lotto e così, per esempio: *"Tribunale di Siena, RGE …, lotto …"*), sul quale andranno versati il contributo per la pubblicazione sul PVP, le somme versate dagli offerenti a titolo di cauzione e quelle versate dagli aggiudicatari a titolo di saldo del prezzo, comunicandone gli estremi a mezzo PEC al creditore procedente ed ai creditori intervenuti muniti di titolo ed invitandoli a bonificare (il creditore procedente entro dieci giorni e, in suo difetto, i creditori intervenuti muniti di titolo entro i successivi dieci giorni) la somma di euro 700,00 per ciascun lotto; il suddetto conto potrà venire aperto presso una qualsiasi filiale di banca ubicata nel territorio provinciale di Siena, purché consenta al delegato di accreditare direttamente sul PVP il contributo previsto per la pubblicazione. Si autorizza sin d'ora il delegato ad operare sui suddetti conti correnti, anche in via dispositiva, con modalità telematica mediante sistema *home banking*.

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

Entro trenta giorni il delegato depositerà il rapporto riepilogativo iniziale (al quale farà seguito il deposito di ulteriori rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale), nel quale darà conto, in forma sintetica, delle seguenti verifiche effettuate:

- corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti
- rispetto dei termini di cui agli artt. 497, 557 e 567 c.p.c.;
- titolarità dei beni pignorati sulla scorta della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata, della relazione di stima e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura;
- continuità delle trascrizioni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2650 c.c.;
- stato di diritto in cui si trovano gli immobili, destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

40 della medesima legge e delle successive modifiche;

- se i beni pignorati ricadano in comunione legale *ex* art. 177 c.c. provvedendo, se del caso, ad acquisire e depositare agli atti della procedura l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- avvenuto adempimento degli incombenti di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c.;
- avvenuta notificazione del decreto di cui all'art. 569 c.p.c.;
- tempestiva precisazione del credito di cui all'art. 569 c.p.c.;
- stato di occupazione dell'immobile, desumendolo esclusivamente dalla relazione di stima o da eventuali relazioni mercé le quali il custode giudiziario ne abbia reso noto il sopravvenuto mutamento;
- avvenuto deposito da parte dell'esperto, unitamente alla relazione di stima, della relazione di stima medesima e dei relativi allegati anche in forma anonima (ossia con espunzione da ogni documento ove compaiano ed a cura dell'esperto stesso, del codice fiscale, nonché del cognome e del nome dell'esecutato persona fisica o della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica), precisandosi sin d'ora che il mancato deposito da parte dell'esperto della relazione e degli allegati anche in forma anonima è preclusivo della predisposizione dell'avviso di vendita.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opzione, copia di documento d'identità in corso di validità; dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita.

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

- per valori d'asta fino a 200.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 1.000,00;
- per valori d'asta da 200.000,01 euro a 300.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 2.000,00, e così fino all'ultimo scaglione;
- per valori d'asta da 1.000.000,01 euro in su l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 10.000,00.

Delle attività successive alla formazione dell'avviso di vendita

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

- richiederà la data e l'ora dell'esperimento di vendita all'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Siena (IVG), all'indirizzo PEC ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it ed intestando il messaggio come segue: "*Tribunale di Siena, R.G.E. …, richiesta data vendita*"; per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'immobile il delegato dovrà rifarsi esclusivamente allo stato degli atti, ossia alla relazione di stima od a eventuali relazioni successive del custode giudiziario che dessero atto di intervenuti mutamenti;
- entro cinque giorni dalla comunicazione della data e dell'ora trasmetterà all'IVG, a mezzo di posta elettronica (ordinaria) all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it, l'avviso e la relazione di stima, completa degli allegati essenziali (fotografie, planimetrie, ecc.), il tutto in forma anonima e con avvertimento che, in difetto di integrale e tempestiva trasmissione, l'esperimento dovrà ritenersi annullato e il delegato dovrà annotare sul PVP l'intervenuto annullamento;
- depositerà l'avviso, munito di sottoscrizione digitale, nel fascicolo telematico (non equivale a pubblicazione);
- entro sessanta giorni dalla delega e, in ogni caso, non oltre cinquantacinque giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, pubblicherà sul PVP l'avviso, estraendone copia dal fascicolo telematico, unitamente ai seguenti documenti, tutti in forma anonima (sul significato di tale aggettivo vedasi supra);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) ordinanza di delega;

2) relazione di stima;

3) mappe e/o planimetrie;

4) eventuali contratti di godimento, purché opponibili alla procedura;

5) eventuali pronunciamenti del giudice in ordine alla non opponibilità alla procedura di titoli di godimento;

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

Pubblicità

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

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

Il custode giudiziario curerà la pubblicità *ex* art. 490, co. 3 c.p.c., nonché *ex* d.m. 109/1997, pubblicando l'avviso di vendita e la relazione di stima con le modalità e con gli strumenti di cui ai pacchetti già autorizzati dal giudice delle esecuzioni immobiliari.

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

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

Delle attività relative all'esperimento di vendita

Il delegato:

– presenzierà all'esperimento di vendita nel luogo, giorno ed all'ora indicati nell'avviso, per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, previo collegamento alla piattaforma fornita dal gestore della vendita telematica,utilizzando le proprie credenziali di accesso;

- presenzierà all'esperimento anche in mancanza di offerte, collegandosi alla suddetta piattaforma e redigendo verbale di asta deserta, nel quale - salvo che sussistano i presupposti per la remissione del fascicolo al giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 624-*bis* c.p.c. - indicherà la data del successivo esperimento di vendita, secondo l'indicazione che ne riceverà per le vie brevi dall'incaricato IVG presente;
- in caso di offerte (sia cartacee che telematiche) procederà alla verifica della completezza e dell'ammissibilità delle medesime, rendendone conto a verbale, previa compilazione di tutti i campi previsti nella piattaforma del gestore delle vendite telematiche;
- nell'ipotesi che in quello stesso giorno il professionista tenga esperimenti di vendita in relazione a diverse procedure a lui delegate ed in presenza di più buste, provvederà all'apertura di tutte le buste, suddividendole per singole procedure ed iniziando la disamina del loro contenuto, partendo dalla procedura chiamata per prima. Dell'apertura di tutte le buste darà atto e descrizione nel verbale relativo alle operazioni d'asta della prima procedura chiamata;
- all'esito dell'eventuale gara, procederà ai sensi di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e restituirà agli offerenti non resisi aggiudicatari le cauzioni dagli stessi allegate alle rispettive domande di partecipazione;
- qualora nessun offerente aderisse alla gara, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente o, in caso di parità delle offerte, a colui che, nell'ordine: avrà depositato la cauzione di maggiore importo; avrà indicato il termine più breve per il saldo del prezzo; avrà depositato l'offerta per primo;
- qualora, oltre ad offerte, risultasse tempestivamente depositata istanza di assegnazione *ex* art. 589 c.p.c. e questa venisse ritenuta ammissibile, dopo aver invitato gli offerenti a manifestare la volontà di aderire alla gara, significherà loro che la base d'asta sarà costituita dalla somma individuata nella suesposta istanza e che qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto risultasse inferiore al prezzo base, l'assegnazione prevarrà sulle offerte;
- interpellerà l'eventuale aggiudicatario in ordine alla sua volontà, o meno, di conseguire la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario, con le modalità previste dall'art. 560,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

co. 6 c.p.c. e ne darà atto a verbale, previa annotazione nello spazio riservato dalla piattaforma Fallco alle "*note di fine gara*";

- dopo l'esperimento, curerà il deposito nel fascicolo telematico del verbale delle operazioni di vendita - nel quale dovrà trascrivere pedissequamente il contenuto delle "*note di fine gara*" - e prenderà contatto senza ritardo con l'aggiudicatario per comunicargli ogni istruzione necessaria al saldo del prezzo ossia, in particolare:

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

  b) il preciso ammontare del prezzo residuo, delle imposte e spese inerenti al trasferimento, nonché della quota dei propri compensi posti a carico dello stesso aggiudicatario (determinati dall'art. 2 del decreto del Ministero della giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227);
- interromperà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (ovvero tenuto conto di quanto già attratto alla procedura, per esempio a titolo di multa) sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone al giudice senza ritardo;
- qualora fosse impedito a presenziare all'esperimento di vendita, il delegato potrà farsi sostituire da altro professionista, purché inserito nell'elenco dei delegati, previa autorizzazione del giudice ovvero, soltanto qualora l'impedimento sopravvenga il giorno stesso della vendita, salva ratifica della sostituzione da parte dello stesso giudice;
- qualora, nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di sospensione, verificherà se il giudice ne abbia presa visione ed in caso positivo, in difetto di provvedimento di sospensione, procederà con le operazioni di vendita;
- qualora, sempre nell'imminenza della vendita, venissero depositate istanze di rinvio della vendita medesima, vi darà corso soltanto previa verifica positiva di tutti i presupposti previsti dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.

Dell'assegnazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

il delegato provvederà, quindi:

- in caso di assegnazione a favore di terzo, a ricevere dal creditore assegnatario la dichiarazione prevista dall'art. 590-*bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dall'esperimento di vendita;
- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito in cancelleria della precisazione dei crediti con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese, nonché (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario) della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- a determinare l'ammontare forfetario delle spese dovute per il compenso proprio, per quello del custode giudiziario, delle spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e, in generale, delle spese di procedura, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario assegnando a quest'ultimo termine di sessanta giorni per il versamento;
- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento ed a trasmetterla al giudice, unitamente ai documenti già acquisiti ed a quelli ulteriormente necessari per la pronuncia del medesimo, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Delle attività successive all'esperimento di vendita

Immediatamente dopo l'esperimento di vendita, il delegato:

1) provvederà all'aggiornamento sul PVP, annotando in ogni caso l'esito, positivo o negativo, dell'esperimento medesimo e comunicandolo altresì al custode giudiziario, all'indirizzo di posta elettronica: pubblicazioni@giustiziaivg.it;
2) depositerà gli assegni allegati dagli aggiudicatari a titolo di cauzione sul conto corrente della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura;

3) aprirà il secondo conto intestato alla procedura ed al lotto ma con l'ulteriore indicazione, nell'intestazione del medesimo, del sostantivo *"spese"*, sul quale inviterà l'aggiudicatario a versare gli oneri, ossia la componente del dovuto non imputabile al prezzo;
4) restituirà agli offerenti telematici non aggiudicatari le somme dagli stessi versate a titolo di cauzione;
5) depositerà nel fascicolo telematico, entro quindici giorni dall'esperimento di vendita, il verbale delle relative operazioni, corredato, in caso di aggiudicazione, di tutte le offerte depositate, complete di tutti gli allegati e degli assegni, nonché, della dichiarazione dell'aggiudicatario - qualora resa nella medesima sede di aggiudicazione - di voler conseguire il possesso dell'immobile, vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
6) entro il medesimo termine di quindici giorni comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare del saldo prezzo e degli oneri, nonché le modalità di pagamento ed i termini entro i quali provvedervi, ed invitandolo altresì, ove non vi avesse già provveduto, a precisare entro la scadenza del termine per il saldo del prezzo se intenda o meno conseguire il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone a cura del custode giudiziario e a spese della procedura; in caso positivo, ne darà immediatamente comunicazione al custode;
7) restituirà al creditore procedente o al creditore intervenuto che vi abbia provveduto, quanto eventualmente residuato delle somme anticipate per la pubblicazione sul PVP;
8) in caso di richiesta *ex* art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione), il delegato calcolerà approssimativamente le spese di procedura da collocarsi in privilegio ai sensi degli art. 2770 e 2777 c.c., ivi comprese quelle degli ausiliari e comunicherà all'aggiudicatario quale porzione del residuo prezzo dovrà essere versata dallo stesso direttamente al creditore fondiario (in ogni caso in misura non superiore all'ottanta per cento del suo credito, né al settanta per cento del prezzo di aggiudicazione) e quale dovrà, viceversa, venire versata sul conto della procedura; qualora nel corso della procedura fosse sopravvenuto il fallimento del debitore esecutato, il delegato effettuerà il versamento al creditore fondiario solamente qualora risulti provata l'avvenuta ammissione del credito allo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato passivo del fallimento medesimo; a tale effetto, sarà onere del delegato acquisire dal creditore fondiario o dalla curatela gli atti necessari;

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

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

11) in caso di mancato o tardivo versamento del saldo del prezzo od anche soltanto delle spese e degli oneri (in tutto o in parte) da parte dell'aggiudicatario trasmetterà senza ritardo gli atti al giudice per l'emissione del decreto di decadenza di cui all'art. 587 c.p.c., all'esito del quale indirà nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo del precedente, previa richiesta della data e dell'ora all'IVG, a mezzo PEC all'indirizzo già indicato supra

Del decreto di trasferimento

Il delegato, dopo l'avvenuto saldo del prezzo e degli oneri, redigerà senza ritardo bozza del decreto di trasferimento (unico anche per il caso di vendita di più lotti in unico esperimento di vendita ed in favore dello stesso aggiudicatario), attenendosi alle previsioni di cui all'art. 586 c.p.c., nonché al modello allegato.

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

- acquisirà informazioni sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario, sull'eventuale diritto dello stesso ad agevolazioni fiscali e sulle modalità con cui egli ha pagato il prezzo, con particolare riguardo ad eventuali mutui, ai sensi dell'art. 585, co. 3 c.p.c.;
- acquisirà dall'aggiudicatario le dichiarazioni espresse di volersi avvalere di agevolazioni, corredata da tutti i documenti alle medesime relativi, nonché quelle di esonero dalla fornitura delle certificazioni energetiche o dell'attestazione di prestazione energetica (APE);
- acquisirà visura aggiornata dell'aggiudicatario per l'individuazione del legale rappresentante in caso di acquisto da parte di soggetti diversi dalle persone fisiche;
- verificherà l'esatto versamento del prezzo e degli oneri;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– accerterà presso l'amministratore del condominio (se esistente) sussistenza e consistenza di eventuali oneri insoluti risalenti all'anno in corso nonché a quello precedente l'aggiudicazione;
– redigerà, entro trenta giorni dal pagamento e sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul medesimo, avendo cura di aggiornare le visure dalla data di trascrizione del pignoramento a quella più prossima al deposito della bozza del decreto medesimo. Alla bozza del decreto il delegato allegherà in ogni caso certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 avente validità di un anno dal rilascio (oppure, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che richiederà), le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, copia fotostatica di documento d'identità dello stesso (in corso di validità) e le eventuali dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
– richiederà, con unica istanza, la fissazione dell'udienza per la discussione e l'approvazione del progetto di distribuzione, nonché la liquidazione dei propri compensi, con riferimento sia alla quota a carico della procedura, sia a quella a carico dell'aggiudicatario;

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

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

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

3) redigerà la denuncia di cui all'art. 59, provvedendo a far sottoscrivere la stessa all'aggiudicatario;
4) curerà la notifica della suddetta denuncia alla competente Soprintendenza;
5) provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento e alla successiva annotazione relativa all'esercizio o al mancato esercizio del diritto di prelazione;
6) eseguirà il versamento ex art. 41 Tub al creditore fondiario, il pagamento degli ausiliari e il deposito dell'istanza di immissione anticipata nel possesso dei beni aggiudicati dopo che il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

decreto di trasferimento sarà divenuto definitivamente efficace

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

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

ai fini della registrazione, il delegato:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

ai fini delle attività successive, il delegato:

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

ai fini della liquidazione dei propri compensi il delegato, nell'unica istanza già menzionata supra (prevista anche ai fini della richiesta di fissazione dell'udienza per la discussione ed approvazione del progetto di distribuzione):

- in caso di lotto unico o di aggiudicazione di tutti i beni, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze (sia quelle da porsi a carico della procedura sia quelle a carico della parte aggiudicataria) determinate ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, nonché l'autorizzazione a restituire le somme eventualmente eccedenti depositate a titolo di spese di trasferimento;
- nel caso di aggiudicazione di più lotti a soggetti diversi, chiederà al giudice la liquidazione delle proprie competenze da porsi a carico dei singoli aggiudicatari, prendendo a base di calcolo il valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Della liberazione

Il delegato, con l'avviso di vendita, dovrà espressamente avvertire gli offerenti della facoltà di ottenere il rilascio dell'immobile a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando una specifica istanza scritta al delegato stesso non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo e, non appena ricevutala, provvederà a depositarla nel fascicolo telematico e ad anticiparla al custode giudiziario, con PEC all'indirizzo ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it intitolata *"R.G.E. …, istanza di liberazione ex art. 560, co. 6 c.p.c."*.

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

Della formazione del progetto di distribuzione

Il delegato:

entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento,

1) inviterà i creditori a depositare la precisazione dei crediti, specificando che qualsiasi spesa di cui venisse chiesto il riconoscimento dovrà essere documentata analiticamente e che gli interessi richiesti dai creditori ipotecari dovranno venire indicati dettagliatamente, come previsto dall'art. 2855 c.c.. Il delegato preciserà inoltre che i creditori dovranno sottoscrivere una dichiarazione nella quale dovranno indicare se essi siano o meno soggetti passivi IVA e, in caso di risposta positiva, se l'IVA sia per i medesimi detraibile, anche soltanto parzialmente (in caso di soggetto passivo IVA con facoltà di detrazione dell'imposta, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione tutte le spese sostenute, al netto dell'IVA). Il delegato chiederà inoltre ai creditori di indicare le coordinate del conto corrente bancario su cui dovranno essere bonificate le somme (conto che dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi) e di depositare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento. Il delegato specificherà altresì che i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili, ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3 c.c., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, con espresso avviso che, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

2) inviterà il custode giudiziario e l'esperto stimatore a depositare le rispettive istanze di liquidazione dei compensi e/o di rimborso di eventuali spese anticipate;

3) verificherà se, dopo il deposito delle istanze di liquidazione, il giudice abbia reso i relativi decreti e:

- qualora il giudice avesse già emesso i decreti di liquidazione, provvederà direttamente al pagamento in favore degli ausiliari, attingendo le somme dal conto prezzo;

- qualora il giudice non avesse ancora liquidato nonostante l'avvenuto deposito delle istanze da parte degli ausiliari, gli segnalerà la necessità di provvedervi, dopodiché potrà procedere come da precedente n. 1);

- qualora il custode giudiziario non avesse ancora depositato il verbale di liberazione attuata, con indicazione delle relative spese, provvederà al pagamento dei compensi ed al rimborso delle eventuali spese soltanto all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;

4) non oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del progetto di distribuzione (purché il custode giudiziario abbia già depositato il verbale di liberazione attuata, nel qual caso il termine decorrerà da tale ultimo deposito), depositerà la bozza del progetto di distribuzione, attenendosi al modello fornito dall'ufficio. Nel caso di più lotti posti in vendita non tutti aggiudicati, depositerà, entro quarantacinque giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, la bozza del progetto di distribuzione parziale, tenendo conto di quanto disposto dall'art. 596 c.p.c. e restando comunque in facoltà del delegato di investire il giudice della questione relativa all'opportunità o meno di procedervi. In caso di distribuzione parziale, potrà essere distribuito solo un importo pari al novanta per cento di quanto ricavato dalla vendita. Al momento della predisposizione del progetto di distribuzione definitivo, il delegato potrà richiedere la liquidazione delle competenze da porsi a carico della procedura soltanto se il complessivo ricavato risulti essere superiore allo scaglione su cui sono state calcolate le precedenti liquidazioni. Si ribadisce che i progetti di distribuzione parziali debbono intendersi per loro natura provvisori e che le risultanze dei medesimi sono suscettibili di venire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

travolte in sede di distribuzione finale.

Ai fini della graduazione, il delegato:

- preciserà l'ammontare complessivo delle somme da distribuire, tenendo conto non soltanto del ricavato della vendita ma, altresì, dei frutti civili riscossi dal custode e di qualsiasi altra somma attratta definitivamente alla procedura (cauzioni confiscate, rate di conversione, ecc.);
- chiederà alla banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto conto, comprensivo degli interessi maturati sino a tale data e delle spese di chiusura del conto;
- indicherà la data dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c, al fine di valutare la tempestività degli interventi;
- descriverà ed elencherà i crediti, precisando se il credito dei soggetti intervenuti è fondato su titolo esecutivo o se lo stesso è stato riconosciuto dal debitore esecutato ai sensi dell'art. 499, co. 4 c.p.c., la natura (privilegiato, chirografario, ecc.) e l'eventuale grado ipotecario dei medesimi;
- calcolerà i compensi degli avvocati dei creditori sulla base degli atti della procedura, in ossequio a quanto previsto dal d.m. 10 marzo 2014, n. 55 e dalle "*tabelle di liquidazione*" elaborate in conformità al medesimo ed allegate alla presente ordinanza, con la precisazione che le medesime tengono conto del provvedimento di cui al prot. n. 819 del 26 marzo 2015 reso dall'allora giudice dell'esecuzione, dott.ssa Chiara Monaldo, nonché del colà richiamato "*il protocollo già stabilito concordemente dal dott. Valchera e dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siena*" di cui al n. 2.232 del 21 novembre 2012;

ai fini dell'attribuzione, il delegato:

- preventivamente, determinerà l'effettiva somma da distribuire, al netto dei compensi e delle spese eventualmente già versati agli ausiliari sulla scorta dei decreti di liquidazione già emessi;
- preciserà se siano state già versate somme per gli effetti di cui all'art. 41 del d.lgs. 385/1993;
- indicherà i crediti privilegiati, da liquidarsi in pre-deduzione, nonché le spese di cui agli artt. 2770 e 2777 c.c.;
- in presenza di più esecutati pignorati per quote differenti, così come di creditori che vantino crediti soltanto nei confronti di taluni esecutati, procederà alla formazione delle masse;
- attribuirà le somme ai creditori, avendo cura di liquidare i compensi soltanto ai difensori dei creditori che riceveranno soddisfazione (anche soltanto parziale) dei rispettivi crediti. In difetto di precisazione del credito, il delegato attribuirà le somme in base alle risultanze degli atti della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura;

ai fini degli adempimenti conclusivi, il delegato:

- non oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del progetto di distribuzione, depositerà la relativa bozza nel fascicolo telematico;
- trasmetterà copia della bozza ai creditori intervenuti ed al custode giudiziario e all'esperto stimatore;
- avvierà alla notificazione copia della bozza ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore esecutato, ove non costituito, nel domicilio eletto oppure, in difetto, presso la cancelleria all'indirizzo PEC civile.tribunale.siena@giustiziacert.it, provvedendo altresì, all'esito, al deposito delle relazioni di notificazione e degli eventuali rapporti di consegna;
- assegnerà a tutti il termine di dieci giorni dall'avvenuta comunicazione o notificazione, affinché possano tempestivamente comunicargli eventuali contestazioni o richieste;
- qualora il creditore fondiario avesse incassato somme *ex* art. 41 del d.lgs. 385/1993 che risultassero non dovute, lo segnalerà al giudice per l'adozione dell'ordine di restituzione;
- presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione ed estrarrà copia del progetto, nonché delle dichiarazioni dei creditori in ordine alle modalità di pagamento prescelte, ai fini del pronto adempimento dei mandati di pagamento;
- in caso di approvazione del progetto di distribuzione, avvierà alla notifica il progetto medesimo al debitore esecutato, ove non costituito, nel domicilio eletto o, in difetto, presso la cancelleria all'indirizzo PEC civile.tribunale.siena@giustiziacert.it;
- decorsi venti giorni dall'avvenuta legale conoscenza, da parte del debitore e/o dei creditori iscritti non intervenuti, del progetto approvato, disporrà i pagamenti delle somme spettanti ai creditori e, all'esito, provvederà all'estinzione dei conti correnti;
- entro sessanta giorni dall'estinzione dei conti correnti depositerà rapporto riepilogativo delle attività svolte successivamente al deposito del precedente rapporto periodico semestrale, nonché il riepilogo contabile, corredato dalle fatture dei compensi e dai documenti attestanti gli avvenuti bonifici, l'avvenuta estinzione dei conti, i movimenti dei conti dall'apertura alla chiusura e il progetto di distribuzione corredato dalle relazioni di notificazione e dagli eventuali rapporti di consegna;
- riconsegnerà il fascicolo cartaceo in cancelleria, e soltanto qualora questa glielo avesse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consegnato all'esito del conferimento dell'incarico (ad esempio, perché trattavasi di esecuzione risalente).

Disposizioni alla cancelleria

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

ordina

alla cancelleria di:

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

Siena, 6 giugno 2025

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

Dott. Flavio Mennella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009