

R.G. N. 66/ 2011 Es. Imm.



TRIBUNALE DI FERMO

**VERBALE UDIENZA E RINNOVO DELEGA
OPERAZIONI DI VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

Oggi, 28.09.2021 davanti al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giorgia Cecchini sono comparsi: per il creditore procedente PURPLE l'avv. TORRESI assistita dalla dott.ssa Marziali anche in sostituzione dell'Avv. Germano Nicolini per UBI oggi INTESA SAN PAOLO e anche in sostituzione dell'Avv. Fenizia Marini per Unicredit che dà atto che sono in corso i tentativi di vendita i creditori chiedono di procedersi ai tentativi di vendita sulla istanza del custode non si oppongono alla sospensione per tre mesi dell'indennità di occupazione; l'Avv. Torresi segnala che dalla somma rendicontata dal custode delle indennità incamerate, tenuto conto di quanto l'occupante avrebbe versato potrebbe esservi una discrasia di € 1.327,11 e chiede che il custode sia invitato a precisare sul punto;

il Giudice

Dato atto quanto sopra, dispone che il professionista delegato proceda ad espletare il tentativo di vendita e laddove vada deserta proceda a ulteriori tentativi di vendita ponendo come prezzo di vendita quello del precedente avviso ridotto del 25%;

Conferma l'ordinanza di delega del 2.7.2019 ad eccezione dell'"Allegato A contenuto della delega al professionista" che viene così sostituito:

Allegato A) Contenuto della delega al professionista

La delega al professionista che provveda

a) a verificare:

- 1) ad esaminare il fascicolo e ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto; in particolare, attraverso i documenti indicati dall'art. 567 comma 2 cpc il Professionista dovrà accertare che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione;
- 2) se del caso il Professionista provvederà ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione



legale ai sensi dell'art. 177 c.c. e comunque i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche solo in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con la sola esclusione della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile, documenti della cui produzione è onerato il creditore procedente a pena di decadenza;

- 3) ove difetti la continuità delle trascrizioni, o i beni pignorati risultino di proprietà anche solo in parte di terzi ovvero appartengano al debitore per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o vi siano altre cause ostative alla vendita ne informerà il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.;
- 4) nel caso in cui i beni pignorati siano pervenuti per successione ereditaria, il Professionista accerterà se risulti in favore dell'esecutato la trascrizione dell'acquisto mortis causa, in caso contrario ne informerà immediatamente il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti;

b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità sotto indicate:

-utilizzi la perizia estimativa dell'immobile nella quale non siano indicate le generalità del debitore contenute nel fascicolo della procedura esecutiva; lo stesso è tenuto

-nell'avviso di vendita il delegato dovrà inserire l'avvertimento che l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, faccia istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento;

-il professionista delegato dovrà evidenziare nell'avviso se l'immobile sia o meno munito di attestato di prestazione energetica;

c) a fissare per la presentazione delle offerte di acquisto un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, secondo le modalità in essa contenute;

d) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;

e) a redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti e le modalità previste dall'art. 591 - bis, commi 4 e 5 c.p.c., depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

f) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);

g) nell'ipotesi di vendita di più lotti, 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 conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal GE tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

h) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

i) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà:

-a pubblicare un nuovo avviso di vendita entro il termine di 60 giorni dalla vendita andata deserta, fissando un termine tra i 45 e i 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

- a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto rispetto a quello precedente, 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 esplicitamente autorizzate



dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

- **in caso di esito negativo del secondo esperimento di vendita, procederà con la medesima tempistica appena esposta e, pertanto, a fissare un nuovo esperimento provvederà a pubblicare un nuovo avviso di vendita entro il termine di 60 giorni dalla vendita andata deserta, fissando un termine tra i 45 e i 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.; con riduzione del prezzo per un ulteriore 25% e così via fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di $\frac{1}{4}$ del valore di stima;**

- **in tale ultimo caso – ovvero allorchè il prezzo da porre a base d'asta risulti al di sotto di $\frac{1}{4}$ del valore di stima – il delegato non provvederà a pubblicare nuovo avviso di vendita ma rimetterà gli atti al G.E.** per i provvedimenti susseguenti, depositando nel fascicolo telematico una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

- in ogni caso il delegato dovrà depositare una dettagliata relazione sull'attività svolta ogni sei mesi dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; il mancato reiterato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

l) in caso di aggiudicazione o assegnazione:

- **decorsi 90 giorni dall'aggiudicazione è tenuto a richiedere a tutti i creditori il deposito delle note di precisazione del credito e note spesa nonché agli ausiliari della procedura il deposito delle istanze di liquidazione dei compensi, assegnando agli stessi un termine di 30 giorni per l'inoltro al delegato di tali atti che dovranno essere fatti pervenire al delegato nei termini e nelle modalità dallo stesso indicate; in ogni caso gli atti dovranno essere in formato "pdf editabile"; alle istanze devono essere allegate i relativi documenti giustificativi;**
- **successivamente il delegato provvederà a depositare nel fascicolo telematico tutte le istanze congiuntamente alla bozza del decreto di trasferimento;**
- **laddove in vendita vi siano più lotti tali operazioni dovranno essere effettuate all'aggiudicazione dell'ultimo lotto;**

m) accertare, se previsto dalla legge, l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della Legge n. 47/1985 che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento;

n) verificare la correttezza del decreto di trasferimento, la cui bozza dovrà essere redatta dal delegato e depositata nel fascicolo telematico con allegati la prova dell'avvenuto saldo prezzo e l'eventuale richiesta di emissione dell'ordine di liberazione di cui al punto b) e **visure ipotecarie aggiornate reali e personali**. Il delegato provvederà altresì, successivamente, alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

o) a richiedere all'aggiudicatario le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, le quali sono poste a carico dell'aggiudicatario medesimo;

p) a redigere il progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del compendio tenendo conto di quanto già eventualmente versato ai sensi dell'art. 41 T.U.B. al creditore fondiario e delle note di precisazione del credito depositate dai creditori, il tutto secondo le seguenti modalità: calcolando gli interessi maturati sui crediti fatti valere, tenendo conto del disposto dell'art. 2855 c.c.; provvedendo se del caso allo scorporo all'interno delle singole rate di mutuo della quota capitale ed interessi, al fine di procedere ad una corretta attribuzione del grado di privilegio a ciascuna somma; provvedendo alla verifica dei calcoli effettuati dai singoli creditori in ordine al capitale e agli interessi, tenendo altresì conto degli interessi maturati sul conto della procedura e maturandi sino alla data di



approvazione del progetto di distribuzione; nel formare il progetto di distribuzione il delegato dovrà tenere conto delle competenze e delle spese a lui liquidate precedentemente dal G.E. il quale verrà a liquidare anche i compensi dei legali;

q) a fissare non oltre 180 giorni dall'aggiudicazione l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione e a depositare il predetto progetto in cancelleria in via telematica nel termine di legge dal versamento del prezzo ex art. 596 c.p.c. e a comunicarlo a mezzo p.e.c. ai creditori e al debitore esecutato (qualora non si sia costituito) nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., il tutto almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata dal delegato ex art. 596 c.p.c., con facoltà per i creditori ed il debitore di depositare note di osservazioni al progetto di distribuzione in via telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza;

r) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento e a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione - intendendosi il medesimo già autorizzato in tal senso - e a chiudere il detto conto;

s) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

t) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a rimettere il fascicolo al G.E..

u) assegnazione provvisoria ex art. 41 t.u.b.

in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione):

- procederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

v) assegnazione in caso di fallimento dell'esecutato

Premesso che in caso di fallimento dell'esecutato la cancelleria provvederà a dare immediata comunicazione al G.E. della sentenza affinché quest'ultimo possa adottare i conseguenti provvedimenti ex art. 51 l.f. (improcedibilità salvo pignoramento da parte di creditore fondiario ammesso al passivo);

rilevato che in ossequio ai principi statuiti dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 23482/2018 la provvisoria distribuzione delle somme ricavate dalla vendita di un immobile pignorato dall'istituto di credito fondiario, in una procedura esecutiva individuale proseguita (o iniziata) dopo la dichiarazione di fallimento del debitore ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs n. 385/1993, dovrà essere operata dal giudice dell'esecuzione sulla base dei provvedimenti (anche non definitivi) emessi in sede fallimentare ai fini dell'accertamento, della determinazione e della graduazione di detto credito fondiario;

Il professionista delegato:

- procederà all'assegnazione provvisoria, in favore del creditore fondiario, solo all'esito del provvedimento del Giudice dell'esecuzione a cui il creditore avrà documentato di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole dagli organi della procedura (anche se non definitivo);

- provvederà all'assegnazione in favore della curatela fallimentare per i crediti di massa maturati a preferenza di quello fondiario, e quindi all'attribuzione delle relative somme, con decurtazione dell'importo attribuito all'istituto procedente, previa verifica, da parte del G.E., che il curatore si sia costituito nel processo esecutivo ed abbia documentato l'avvenuta emissione da parte degli organi



della procedura fallimentare di formali provvedimenti (idonei a divenire stabili ai sensi dell'art. 26 L.F.) e, nello specifico:

- spese e competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
- spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;

-con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario, atteso che "laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo.

La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza".

Dispone che il custode relazioni onde far pervenire chiarimenti in ordine al corretto calcolo delle indennità incamerate alla luce delle indicazione del creditore entro il 20.10.2021.

Autorizza la sospensione dei pagamenti dell'indennità di occupazione per il termine di mesi tre.

Si comunichi al custode al professionista delegato.

Fermo il 28.09.2021

**Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giorgia Cecchini**

