



**TRIBUNALE DI SIENA**  
**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**  
**Ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.**

\*\*\*

Il giudice dell'esecuzione immobiliare, dott. Flavio Mennella,  
 nella procedura rubricata *sub* n. **111/2015 R.G.E.**, promossa da:

nei confronti di

letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;  
 letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;  
 letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., nonché le osservazioni formulate dalle parti;  
 ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;  
 considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, siccome determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;  
 ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;  
 ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni pignorati con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

**dispone**

la vendita di tutti i beni immobili pignorati nella procedura esecutiva *de qua* e non ancora aggiudicati, il tutto come meglio identificato alle pagine 1 e seguenti della relazione di stima e degli allegati depositati dall'esperto stimatore nella procedura medesima;  
 qualora nella procedura **non siano stati effettuati esperimenti di vendita prima della delega**, il professionista potrà in vendita il bene al prezzo di stima;  
 qualora, prima della delega, sia stato effettuato **un solo esperimento di vendita** al prezzo di stima, il professionista applicherà un ribasso di un quinto sul prezzo del primo esperimento;  
 qualora, prima della delega, siano stati effettuati **due esperimenti di vendita** (il primo al prezzo di stima ed il secondo a prezzo ribassato), il professionista applicherà, anche in questo caso, il ribasso di un quinto sul prezzo dell'ultimo esperimento di vendita;  
 qualora, prima della delega, siano già stati effettuati **almeno tre esperimenti di vendita** (il primo al prezzo di stima e gli altri a prezzi ribassati), il professionista applicherà il ribasso di un decimo sul prezzo dell'ultimo esperimento di vendita;  
 qualora nell'ambito della procedura esecutiva il numero di esperimenti di vendita già tenuti (compresi quelli precedenti la delega, dovendosi considerare come unico esperimento quello ove fosse stata disposta la vendita sia senza incanto, sia con incanto) sia complessivamente superiore a **sette**, il professionista chiederà la precisazione delle spese di procedura aventi diritto a prelazione ex art. 2770 c.c., dei crediti ipotecari di primo grado ovvero (in assenza di creditori ipotecari) dei crediti chirografari;  
 il professionista, **in ogni caso**, non disporrà ulteriori esperimenti di vendita e rimetterà gli atti al giudice per l'estinzione qualora il prezzo base d'asta (ridotto di un quinto rispetto all'ultima asta deserta) del nuovo esperimento sarebbe **inferiore all'ammontare delle spese già sostenute** incrementato del credito ipotecario di primo grado in misura del dieci per cento del medesimo ovvero, in difetto di creditori ipotecari, al predetto ammontare incrementato dei crediti chirografari (del precedente e degli intervenuti), sempre in misura del dieci per cento dei medesimi.

**Autorizza**

il professionista delegato di seguito indicato ad avvalersi, se necessario, dell'ausilio dell'esperto stimatore per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti, anche ai fini della descrizione dei beni nell'avviso di vendita da predisporre.

**Delega**

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590, 590-bis e 591 c.p.c., l'avvocato **Beatrice Borghi** dell'ordine di Siena, invitando lo stesso a trasmettere in PCT entro **trenta giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza l'eventuale rinuncia, alla quale ultima **sarà tenuto**

ricorrendo qualsivoglia fattispecie di incompatibilità; in ogni caso, all'esito della rinuncia, egli dovrà restituire senza indugio il fascicolo alla cancelleria.

#### Determina

nella somma di **euro 500,00** (cinquecento/00), oltre accessori, l'anticipo sul compenso finale del delegato, purché richiesto dal delegato stesso con motivata istanza trasmessa in via telematica al giudice dell'esecuzione e da questi assentita con pedissequo provvedimento. Detta anticipazione è posta a carico del creditore procedente, che dovrà corrisponderla al professionista delegato entro **trenta giorni** dall'avvenuta comunicazione del provvedimento autorizzativo emesso dal giudice dell'esecuzione.

#### Dispone

che il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **centoventi giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza;

che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **centottanta giorni** dalla data dell'aggiudicazione;

che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **ventiquattro mesi** dalla data della presente ordinanza.

#### Dispone

che il professionista delegato entro **trenta giorni dall'avvenuta comunicazione dell'ordinanza di delega e prima di ogni altro adempimento verificati, dandone conto a mezzo di rapporto riepilogativo iniziale da trasmettere in PCT entro il predetto termine:**

- la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
- la proprietà dei beni pignorati sulla scorta della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, della relazione dell'esperto e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura;
- la continuità delle trascrizioni ai sensi di quanto previsto dall'art. 2650 c.c.;
- 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;
- l'adempimento degli incumbenti ex art. 498 e 599 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice eventuali discordanze o carenze;
- lo stato di occupazione dell'immobile (da verificarsi prima della redazione di ogni avviso di vendita interpellando il custode);

che, prima di redigere l'avviso di vendita e soltanto laddove l'esecutato sia un soggetto IVA, al fine di consentirgli l'esercizio del cosiddetto *reverse charge* il delegato dovrà:

- inviare all'esecutato 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;
- allegare il modello per l'esercizio dell'opzione che costituirà allegato al decreto di trasferimento;
- invitare l'esecutato ad allegare alla dichiarazione di opzione fotocopia del documento d'identità in corso di validità, indicando 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 IVA;
- dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita;

che il professionista delegato, prima di indicare nell'avviso data ed ora dell'esperimento di vendita, ne faccia richiesta, a mezzo di posta elettronica **certificata** da inviarsi all'indirizzo [ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it](mailto:ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it), all'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Siena (IVG) il quale gli comunicherà a sua volta, sempre a mezzo di posta elettronica certificata, le predette date ed ora da inserire nell'avviso;

che, di seguito, il professionista delegato trasmetta **entro cinque giorni** all'IVG l'avviso di vendita e la relazione peritale in forma anonima, con avviso che in difetto di trasmissione integrale e tempestiva di quanto sopra l'IVG avrà facoltà di comunicare al giudice la **cancellazione** dell'esperimento di vendita già prenotato ed il professionista delegato dovrà procedere a **nuova richiesta** dell'indicazione di diverse data ed ora;

che, una volta inserite data ed ora dell'esperimento e pubblicato nel fascicolo telematico l'avviso, il professionista delegato notifichi la presente ordinanza (soltanto la prima volta) e l'avviso (ogni volta), almeno **trenta giorni** prima della vendita, ai soli creditori iscritti non intervenuti, nonché agli esecutati nel domicilio eletto o, in mancanza, presso la cancelleria delle esecuzioni;

che le offerte vengano depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Siena;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso il polo civile del tribunale di Siena in via di Camollia, 85, aula cosiddetta "Limonaia";

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;

che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non fossero risultati aggiudicatari, con contestuale sottoscrizione per ritiro da

parte del ricevente;

che la cauzione depositata dall'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso filiale ubicata nel territorio provinciale di Siena di uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banca Cras; 2) Banca Monte dei Paschi di Siena; 3) Chiantibanca; oppure presso altro istituto di credito, purché autorizzato preventivamente dal giudice dell'esecuzione;

che il conto bancario sia intestato al "*Tribunale di Siena, procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ...*", indicando in luogo dei puntini il numero della procedura esecutiva in epigrafe;

che su tale conto venga versato, sempre a cura del delegato, anche il saldo del prezzo di aggiudicazione che verrà versato dall'aggiudicatario, purché nei termini di cui all'avviso di vendita;

che, per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario, nello stesso termine il delegato apra altro conto bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al "*Tribunale di Siena, procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ...*", indicando in luogo dei puntini il numero della procedura esecutiva in epigrafe;

che, in caso di mancato o tardivo versamento, da parte dell'aggiudicatario, del saldo del prezzo od anche soltanto delle spese e degli oneri (in tutto o in parte), il delegato provveda a fissare **immediatamente** nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al delegato, questi ne riferisca **immediatamente** al giudice e, in caso di impossibilità, ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che all'esito di ogni esperimento di vendita il delegato trasmetta in PCT il verbale ad esso relativo, l'attestazione della pubblicità, copia delle notificazioni eseguite e dell'avvenuta affissione;

che, **nell'ipotesi in cui la vendita non abbia avuto esito positivo, il delegato proceda ad ulteriori vendite** ai sensi dell'art. 591, co. 2 c.p.c., ribassando il prezzo secondo i seguenti criteri:

- 1) qualora, prima della delega, nella procedura non sia stato effettuato alcun esperimento di vendita, il delegato ribasserà il prezzo di **un quinto per due esperimenti e di un decimo per i successivi**, fino ad un massimo di quattro ribassi complessivi (e, così, per un totale di cinque esperimenti di vendita);
- 2) qualora, prima della delega, nella procedura sia già stato effettuato un solo esperimento di vendita (al prezzo di stima), il delegato porrà in vendita il bene applicando ribassi pari ad **un quinto per due esperimenti e di un decimo per i successivi**, fino ad un massimo di quattro ribassi complessivi (e, così, per un totale di cinque esperimenti di vendita);
- 3) qualora, prima della delega, nella procedura siano stati effettuati un primo esperimento di vendita al prezzo di stima ed un secondo esperimento a prezzo ribassato, il delegato porrà in vendita il bene applicando **per una sola volta il ribasso di un quinto e per i successivi il ribasso di un decimo**, fino ad un massimo di quattro ribassi complessivi (e, così, per un totale di cinque esperimenti di vendita);
- 4) qualora, prima della delega, nella procedura siano stati effettuati almeno tre esperimenti di vendita (un primo esperimento al prezzo di stima e gli altri a prezzi ribassati), il delegato porrà in vendita il bene applicando **sempre e soltanto ribassi di un decimo**, fino ad un massimo di quattro ribassi complessivi (e, così, per un totale di cinque esperimenti di vendita).

che **in ogni caso**, almeno **dieci giorni prima** che sia tenuto ogni esperimento di vendita il delegato verificherà che i costi della procedura sino ad allora maturati non siano superiori al prezzo base d'asta ribassato (od alla correlativa offerta minima) che risulterebbe nell'esperimento successivo in caso di vendita deserta; a tale scopo, il delegato dovrà richiedere:

- **al creditore procedente**, la quantificazione delle spese vive sino ad allora maturate (anticipate o sostenute);  
 - **al custode giudiziario**, il preventivo dei compensi e delle spese fino a quel momento maturate, ivi comprese quelle da egli anticipate per gli adempimenti pubblicitari;

- **all'esperto stimatore**, l'ammontare dei compensi liquidatigli dal giudice dell'esecuzione, nonché la precisazione se detti compensi gli siano già stati pagati o meno dal creditore procedente;

a tali valori, il professionista delegato dovrà sommare l'ammontare dei compensi maturati in proprio favore (che costituirebbero oggetto di eventuale istanza di liquidazione al giudice), secondo i criteri e gli importi previsti dal decreto del Ministero della Giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale, n. 45 del 24 febbraio 2016 ed entrato in vigore il 10 marzo 2016) ed eventuali modificazioni successive;

se all'esito di tale verifica e conteggi il delegato riscontrasse che il prezzo base d'asta ribassato (o dell'ammontare della correlativa offerta minima) in caso di vendita deserta sarebbe inferiore ai costi della procedura come sopra determinati, egli, all'esito dell'eventuale vendita deserta **ometterà di fissare ulteriori esperimenti di vendita, rimettendo direttamente le parti innanzi al giudice** dell'esecuzione; il tutto allo scopo di consentire al creditore procedente o surrogato, nonché al giudice, di valutare la convenienza della prosecuzione della procedura, **anche alla**

**luce di quanto previsto dall'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;**

che, **a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale** il professionista trasmetta telematicamente **con cadenza semestrale** un rapporto riepilogativo **periodico** delle attività svolte e degli esiti di ciascun esperimento di vendita nel frattempo tenuto;

che il professionista delegato, qualora i beni non siano ancora stati venduti, avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

stima originaria eccessiva da parte del perito;

immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);

fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della Pubblica Amministrazione, ecc.);

assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;

situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;

opportunità di diversa formulazione dei lotti.

#### **Dispone**

che il professionista rediga l'avviso di vendita inserendovi, **oltre alle indicazioni di cui all'art. 173-quater disp. att. c.p.c.**, le seguenti informazioni:

1) numero di ruolo della procedura, tribunale e giudice precedente (omettendo i nomi del creditore precedente e del debitore esecutato);

2) nome del professionista delegato;

3) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

4) diritto reale posto in vendita (ove differenti dalla vendita dell'intera proprietà);

5) tipologia catastale (abitazione, negozio, terreno, ecc.);

6) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con richiamo al numero dell'eventuale lotto;

7) comune e indirizzo ove è ubicato l'immobile;

8) caratteristiche (superficie lorda o netta, piano, ecc.);

9) stato di occupazione del bene (qualora occupato dall'esecutato o da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, lo stato andrà descritto come "libero alla consegna"; qualora occupato da terzi in forza di titoli opponibili alla procedura, andrà indicato come "occupato fino al ..."; qualora nella procedura fosse già stata disposta la liberazione, andrà aggiunta la dizione: "liberazione in corso");

10) ammontare del prezzo base, della percentuale di ribasso rispetto al prezzo di stima e del prezzo minimo (pari al settantacinque per cento del valore d'asta) perché l'offerta sia ritenuta ammissibile, indicando separatamente sia il **valore d'asta**, sia l'**offerta minima** per l'aggiudicazione, da indicarsi comunque numericamente e con arrotondamento al migliaio di euro superiore, anziché con la mera indicazione della detta percentuale);

11) l'ammontare della **cauzione** (da versarsi in misura non inferiore **dieci per cento** del prezzo offerto);

12) l'ammontare dei **rilanci**, il quale andrà determinato e specificato in avviso 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 esempio:

- 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;

13) data, luogo ed ora fissata per l'esame delle offerte;

14) la presente ordinanza, la relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici ed ogni ulteriore informazione potranno essere richieste al delegato, oppure al custode giudiziario;

15) la precisazione che la descrizione del bene è attualizzata alla data della redazione della perizia estimativa;

16) la precisazione che, se l'offerente fosse interessato all'acquisto di più beni simili (ad esempio: autorimesse) messi in vendita contemporaneamente, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione) e che, qualora egli si rendesse aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistarne altri;

17) l'ammonimento che chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire personalmente per l'acquisto dell'immobile pignorato o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di avvocato munito di procura notarile, il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

18) la specificazione che l'aggiudicatario potrà fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di

finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, purché ne faccia **espressa indicazione** nell'offerta;

19) la precisazione che, ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo (concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905, n. 646 siccome richiamato dal d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385) e il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art. 41 del d.lgs. 385/1993 il delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. L'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro **quindici giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario sarà tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

20) la precisazione che:

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende trascritta nell'avviso), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) la vendita è a corpo e non a misura;

c) eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

d) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia**, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

e) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure;

f) nel caso di irregolarità tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, co. 1 della legge 47/1985 e successive modificazioni (e della cui esistenza dovrà farsi menzione nell'avviso) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché all'art. 40, co. 6 della precitata l. 47/1985;

g) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, gli eventuali ridetti gravami saranno cancellati a cura e spese della procedura. Nel caso in cui sull'immobile gravino trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovrà venirne fatta menzione, ancorché generica, nell'avviso;

h) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la **liberazione** dell'immobile sarà attuata dal custode giudiziario (salvo che l'aggiudicatario o assegnatario non lo esenti esplicitamente) ai sensi di quanto previsto dal novellato art. 560, co. 4 c.p.c. secondo le disposizioni impartitegli dal giudice dell'esecuzione, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

i) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

21) per tutto quanto non espressamente indicato, troveranno applicazione le norme vigenti.

22) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12:30 del giorno precedente la data della vendita** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale civile di Siena;

23) qualora il termine di presentazione delle offerte d'acquisto scadesse in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno immediatamente precedente;

24) le offerte dovranno essere contenute in busta **perfettamente chiusa** all'esterno della quale andranno annotati, a **cura dell'offerente, esclusivamente** il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

25) nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

26) sulla medesima busta, all'atto della ricezione e previa verifica della perfetta sigillatura del plico, **il cancelliere** dovrà annotare **la data e l'ora** di consegna dell'offerta;

27) se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso dovrà essere inserito nella busta;

28) le buste verranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;

l'offerta, **redatta su foglio munito di marca da bollo**, secondo l'ammontare vigente, dovrà essere corredata da copie fotostatiche del documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente e dovrà contenere:

a) cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (anche in caso di acquisito in regime di comunione legale), specificando che egli

- dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura ordinaria rilasciata dal registro delle imprese non oltre **treinta giorni prima** dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) l'espressa dichiarazione che farà ricorso, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- f) l'espressa dichiarazione se intende richiedere o meno l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore, della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa, ovvero di qualsivoglia altra agevolazione (ad esempio: per i coltivatori diretti, ecc.) di cui egli sia suscettibile di potersi avvalere;
- g) l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza vigenti, nonché l'attestazione di prestazione energetica e di assumersi in proprio l'adempimento di tali incombenze;
- 29) all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente (o degli offerenti), nonché assegno circolare non trasferibile intestato a: "*tribunale di Siena, procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ...*", indicando in luogo dei puntini il numero della procedura esecutiva in epigrafe, per un importo minimo pari al **dieci per cento** del prezzo offerto e ciò a titolo di **cauzione**, la quale verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto ovvero di mancato saldo, nei termini, del prezzo o degli oneri. Nessuna somma dovrà essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;
- 30) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- 31) in caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al **settantacinque per cento** del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 32) in caso di **pluralità di offerte**: si procederà alla gara sull'offerta più alta, invitando i presenti a aderire alla gara ed a formulare le offerte in aumento secondo l'ordine cronologico di presentazione delle offerte (ossia: per primo, colui che ha depositato per primo l'offerta), con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento andrà effettuata nel termine di **sessanta secondi** e, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente;
- 33) in ogni caso, ove siano state presentate **istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- 34) **se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti ed in caso di offerte del medesimo valore**, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si dispone la vendita a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta;
- 35) **in caso di aggiudicazione** l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione (anche allorché il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, il quale ultimo non trova applicazione alle procedure esecutive immobiliari) consegnando al professionista delegato, presso lo studio dello stesso, unico assegno circolare non trasferibile intestato al "*tribunale di Siena, procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ...*", indicando in luogo dei puntini il numero della procedura esecutiva in epigrafe;
- 36) **in caso di inadempimento**, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- 37) nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato **un altro assegno** circolare non trasferibile intestato al

"*tribunale di Siena, procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ...*", indicando in luogo dei puntini il numero della procedura esecutiva in epigrafe, per un importo che gli verrà comunicato dal professionista delegato entro **trenta giorni** dall'aggiudicazione provvisoria, a titolo di **oneri tributari, diritti e spese di vendita**;

38) il delegato provvederà altresì, entro lo stesso termine, a comunicare l'ammontare dei **compensi** dovuti per la sua attività posti a carico dello stesso aggiudicatario (ovvero dell'assegnatario), determinati secondo i criteri e gli importi previsti dall'art. 2 del decreto del Ministero della Giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni successive; in particolare, il delegato specificherà che all'aggiudicatario (ovvero all'assegnatario) faranno carico **la metà del compenso** relativo alla fase di trasferimento della proprietà (fase 3) nonché delle relative **spese generali** (nella misura del dieci per cento) e le **spese** effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; tutto quanto precede in via provvisoria e salvo eventuale conguaglio.

#### Dispone

che il delegato provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

#### condizioni dell'assegnazione

il delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che fosse stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) 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 sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

il delegato provvederà conseguentemente:

- a) a verificare, in caso di assegnazione a favore di terzo, che il creditore abbia depositato la dichiarazione prevista dall'art. 590-*bis* c.p.c. nel termine di **cinque giorni** dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione, ovvero dalla comunicazione;
- b) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di **trenta giorni** per il deposito in cancelleria di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario), della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- c) a determinare (nel termine di **quindici giorni** dal deposito delle note di precisazione del credito o, comunque, dalla scadenza del termine assegnato ai creditori) l'ammontare forfetario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e, in generale, per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- d) ad assegnare al soggetto istante termine di **sessanta giorni** dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- e) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

#### Pubblicazione e pubblicità

Il giudice dell'esecuzione dispone che la vendita e, in particolare, gli avvisi di cui agli artt. 570 e 591-*bis* c.p.c. vengano resi pubblici nelle seguenti forme:

1) a cura del **professionista delegato**:

- trasmissione telematica di copia dell'avviso di vendita alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari;
- notificazione dell'avviso di vendita ai creditori ex art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti e trasmissione telematica di copia dell'avvenuta notificazione alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari;
- trasmissione di copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima (in forma anonima e comprensiva delle planimetrie), almeno **cento giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, all'istituto di vendite giudiziarie a mezzo di posta elettronica recante in oggetto la seguente dicitura: "*Tribunale di Siena, R.G.E. ...*", al seguente indirizzo: [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it);
- affissione dell'avviso di vendita nell'albo del tribunale di Siena, per almeno **tre giorni** consecutivi precedenti l'esperimento di vendita;
- il testo dell'**inserzione** conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del giudice e del delegato alla vendita; diritto reale posto in vendita (ad esempio: proprietà per l'intero, proprietà per quota, nuda proprietà, usufrutto, ecc.); tipologia (ad esempio: abitazione, negozio, opificio, terreno, ecc.); comune ed indirizzo; caratteristiche (ad esempio: superficie netta o lorda, piano, ecc.), eventuali accessori o

pertinenze (ad esempio: vano ad uso cantina, resede, ecc.); stato di occupazione (ad esempio: libero da persone, occupato dal debitore o da terzi), ecc.), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, data ed ora fissata per la vendita; nome del delegato e del custode e relativi recapiti telefonici. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.

2) a cura del **custode giudiziario**:

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva della planimetria, nonché di fotografie e/o cosiddetti *virtual tour*, se disponibili) sul sito Internet <http://giustiziavg.it/> (al quale rinvia parimenti la pagina iniziale del sito Internet del tribunale di Siena <http://www.tribunalesiena.it/>), nonché su un ulteriore sito privato, scelto a discrezione del custode;
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione provinciale, a scelta tra Corriere di Siena e La Nazione (edizione di Siena);
- il tutto come già autorizzato dal giudice dell'esecuzione nei pacchetti pubblicitari graduati per valore e comprensivi anche di forme di pubblicità facoltativa, la quale verrà esperita a discrezione del custode giudiziario, in quanto soggetto qualificato in ordine alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni immobili da esso custoditi nonché atte a favorire, più in generale, la più ampia partecipazione del pubblico alle vendite giudiziarie, precisandosi sin d'ora che l'eventuale adozione di forme di pubblicità facoltativa non comporterà in nessun caso spese aggiuntive rispetto a quelle concordate per la pubblicità obbligatoria, essendo entrambe inserite nei pacchetti già concordati ed autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

**Precisa**

che il professionista delegato acquisirà dal custode giudiziario, prima della data fissata per l'esperimento di vendita, la documentazione, in forma di bollettino ufficiale avvisi legali (BUAL) attestante l'avvenuta effettuazione della pubblicità, sia obbligatoria sia, eventualmente, facoltativa.

**Avvisa**

ed ammonisce il **creditore procedente** che, qualora entro il termine perentorio e non prorogabile di **quarantacinque giorni** dalla data dell'esperimento di vendita omettesse il pagamento delle spese di pubblicità al custode, a prima richiesta ed ogni eccezione rimossa, il custode medesimo ne informerà il professionista delegato, il quale dovrà rimettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione per la fissazione di udienza di comparizione delle parti e per l'eventuale **pronuncia di ordinanza di estinzione del processo per inerzia del creditore**.

**Delega**

il delegato per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, anche ai fini della predisposizione del **decreto di trasferimento**, a quanto previsto dall'art. 586 c.p.c. nonché alle seguenti indicazioni. Anzitutto il delegato, ove l'aggiudicatario non vi avesse già provveduto nella domanda di partecipazione:

- 1) acquisirà **informazioni** in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- 2) acquisirà **visura camerale** ordinaria della società aggiudicataria per l'individuazione del legale rappresentante *pro tempore*, in caso di acquisto da parte di persone giuridiche;
- 3) verificherà l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti;
- 4) verificherà presso l'amministratore del condominio (se esistente) la sussistenza e la consistenza di eventuali oneri insoluti risalenti all'anno in corso nonché a quello precedente l'aggiudicazione, facendone specifica menzione nel decreto di trasferimento;
- 5) 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 fino alla data più prossima a quella del deposito della bozza del decreto medesimo. La bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice dovrà contenere:
  - a) l'intestazione "*Tribunale di Siena, R.G.E. ...*", indicando se il ruolo cui riferirsi sia quello del tribunale di Siena, ovvero quello dell'ex tribunale di Montepulciano;
  - b) l'indicazione del precedente e dell'esecutato;
  - c) l'indicazione dell'esperimento di vendita all'esito del quale è intervenuta l'aggiudicazione, nonché del nominativo/denominazione dell'aggiudicatario;
  - d) l'indicazione dettagliata delle modalità con cui è avvenuto il saldo del prezzo;
  - e) qualora il saldo del prezzo sia avvenuto ricorrendo a contratto di finanziamento, il quale preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul



medesimo immobile oggetto di vendita, andrà utilizzata la seguente dicitura: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ..., repertorio n. ... e che le parti, mutuante e mutuataria, hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al direttore dell'Agenzia del territorio di trascrivere il presente decreto, se non unitamente all'ipoteca di cui all' allegata nota”;*

- f) la dicitura centrata **“trasferisce”**, cui seguirà l'indicazione della natura del diritto trasferito;
- g) la dicitura centrata **“contro”**, cui seguirà l'indicazione dei dati anagrafici e fiscali dell'esecutato;
- h) la dicitura centrata **“a favore di”**, cui seguirà l'indicazione dei dati anagrafici e fiscali dell'aggiudicatario, nonché (qualora lo stesso sia coniugato) il regime patrimoniale;
- i) la dicitura centrata **“porzioni immobiliari trasferite”**, cui seguirà la descrizione delle porzioni medesime, siccome individuate nell'avviso di vendita;
- j) la precisazione che *“gli immobili sono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con ogni pertinenza, accessione, servitù, vincoli, parti comuni e condominiali come per legge, il tutto come meglio precisato, anche in ordine allo stato edilizio, nella relazione peritale redatta il ... dall'esperto stimatore ... nominato dal giudice dell'esecuzione [nonché nella relazione integrativa redatta il ...] e che l'aggiudicatario ha dichiarato di ben conoscere nella domanda di partecipazione da egli depositata il ... e presente in atti”;*
- k) la dicitura centrata **“situazione catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili”**, cui seguirà l'indicazione, desunta dalla relazione peritale, degli estremi delle autorizzazioni, delle concessioni, delle licenze e, comunque, delle altre pratiche edilizie che avessero riguardato le porzioni oggetto di trasferimento. Il delegato indicherà altresì l'eventuale esistenza di vincoli (artistici, paesaggistici, ecc.) e, nei casi in cui fossero state riscontrate difformità edilizie o urbanistiche, avrà cura di specificare quanto segue: *“Ai sensi di quanto previsto dall'art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni l'acquirente, in presenza di difformità delle porzioni immobiliari oggetto di trasferimento, dovrà presentare domanda di sanatoria al comune competente entro centoventi giorni dalla comunicazione del presente decreto di trasferimento”* nel caso di difformità sanabili ovvero, nell'ipotesi di difformità non sanabili, avrà cura di specificare che, appunto, le medesime *“non sono sanabili”* e che incorreranno nella sanzione della demolizione e/o restituzione in pristino stato, come meglio indicato in perizia;
- l) la dicitura centrata **“titolo di provenienza”**, cui seguirà l'indicazione del titolo medesimo, in capo all'esecutato, delle porzioni trasferite;
- m) la dicitura centrata **“stato di occupazione”**, cui seguirà l'indicazione dello stato medesimo, avendo cura di precisare, in caso di titolo opponibile alla procedura e non ancora scaduto, la data di scadenza del medesimo. Qualora gli immobili fossero occupati in difetto di titoli opponibili alla procedura e sia già stata disposta la liberazione, il delegato specificherà che essi sono in corso di liberazione. Qualora non fosse stata ancora disposta la liberazione, il delegato apporrà la dicitura centrata **“Ingiunge”**, seguita dalla seguente dicitura: *“all'esecutato ..., nato il ... a ..., residente a ..., codice fiscale ..., nonché a qualsiasi terzo privo di titolo opponibile alla procedura di rilasciare libere da cose e persone anche interposte le porzioni immobiliari ubicate a ..., ..., individuate al catasto dei ... del predetto comune al foglio ..., particella ...”;*
- n) la dicitura centrata **“regime fiscale”**, cui seguirà l'indicazione delle imposte, delle tasse e degli eventuali altri oneri fiscali cui è assoggettato il trasferimento, nonché delle eventuali agevolazioni chieste dall'aggiudicatario, dovendo allegare alla bozza le relative istanze;
- o) la dicitura centrata **“attestazione di prestazione energetica”** (soltanto nel caso in cui le porzioni immobiliari siano già riguardate da APE), cui accompagnerà la seguente dicitura: *“Le porzioni immobiliari oggetto di trasferimento sono dotate di attestazione di prestazione energetica redatta il ... da ..., e risultano certificate in classe energetica ... La predetta attestazione è valida fino al ... e dovrà venire aggiornata all'esito di qualsivoglia intervento di riqualificazione o ristrutturazione. L'ordinaria validità decennale dell'attestazione è condizionata all'osservanza delle prescrizioni di verifica periodica della prestazione energetica degli impianti, come da regolamenti allegati al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In caso di omissioni l'attestazione perderà efficacia il giorno 31 dicembre dell'anno in cui le verifiche omesse avrebbero dovuto essere state effettuate”;*
- p) la dicitura centrata **“ordina”**, cui seguirà la seguente dicitura: *“Al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio di ..., con esonero da ogni responsabilità al riguardo, di provvedere alla trascrizione del presente decreto di trasferimento, alla cancellazione dei sotto indicati pignoramenti, delle iscrizioni gravanti sulle porzioni immobiliari trasferite e limitatamente ad esse nonché, a norma dell'art. 586 c.p.c., alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento”*. Di seguito, il delegato elencherà i gravami da cancellare, prestando particolare attenzione a **non ordinare la cancellazione di quelli non di competenza del giudice dell'esecuzione**. In caso di acquisto delle porzioni immobiliari con contratto di mutuo si ribadirà quanto segue: *“conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al*

*direttore dell'Agenzia del territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'ipoteca di cui all'allegata nota.*

5) Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

I) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

II) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, in originale, unitamente a copia fotostatica di documento d'identità dello stesso (in corso di validità) e alle eventuali dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero cronologico e del numero di repertorio (ma prima della trasmissione all'Agenzia delle entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento ed il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle entrate.

In caso di vendita assoggettata ad IVA, il delegato è espressamente autorizzato a procedere in nome e per conto dell'esecutato al versamento diretto dell'IVA relativa alla vendita all'Agenzia delle entrate, utilizzando il mod. F24, nel quale andranno indicate sia il numero di partita dell'esecutato, sia (se l'esecutato fosse irreperibile) il codice-tributo 6501.

Il delegato è espressamente autorizzato ad emettere la relativa fattura in nome per conto dell'esecutato, nonché a dare comunicazione all'esecutato degli adempimenti effettuati in nome e conto dello stesso.

Nelle more, il delegato avrà altresì provveduto al deposito presso la conservatoria dei registri immobiliari di copia del decreto di trasferimento e della nota di trascrizione del medesimo, previo pagamento della relativa tassa, ove dovuta. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la conservatoria il duplo della predetta nota per l'inserimento nel fascicolo.

Il delegato provvederà altresì:

- alle formalità necessarie per la cancellazione dei gravami, compreso il pagamento dei relativi importi;
- agli adempimenti necessari alla voltura catastale, compreso il pagamento dei relativi importi, se dovuti. Ove possibile, la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; diversamente, la medesima verrà effettuata dopo la registrazione del decreto e previa esibizione di copia del medesimo;
- a trasmettere telematicamente in cancelleria copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti, nonché ad effettuare la comunicazione di cui all'art. 9 del d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122 e con le modalità ivi previste.

#### **Formazione del progetto di distribuzione**

Il professionista delegato chiederà ai creditori (precedente ed eventuali intervenuti), entro **sette giorni** dall'emissione del decreto di trasferimento, le rispettive note di precisazione del credito, che dovranno essergli trasmesse entro **trenta giorni** dalla richiesta. Qualsiasi spesa di cui venisse chiesto il riconoscimento dovrà essere stata documentata analiticamente; del pari, gli interessi richiesti dai creditori ipotecari dovranno venire indicati dettagliatamente, come previsto dall'art. 2855 c.c.

Con la nota di precisazione i creditori sottoscriveranno 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 medesima, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione tutte le spese sostenute, al netto dell'IVA.

I creditori indicheranno anche 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).

I creditori ipotecari dovranno presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento.

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 mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Il delegato, nel termine di **sette giorni** dalla trascrizione del decreto di trasferimento, chiederà la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, curando che analoga istanza sia presentata anche dal custode giudiziario e verificando che siano stati saldati gli ulteriori ausiliari (ad esempio: l'esperto stimatore).

Il delegato, entro **trenta giorni** dalla liquidazione da parte del giudice dell'esecuzione dei compensi del delegato e del custode giudiziario, provvederà a predisporre la bozza del progetto di distribuzione, tenendo conto di quanto disposto dall'art. 596 c.p.c. (come novellato dalla legge 30 giugno 2016, n. 199 e restando in facoltà del delegato di investire il giudice dell'esecuzione della questione relativa all'opportunità o meno di procedere a distribuzione parziale) e, in

particolare:

ai fini della **graduazione**:

- a) 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 (ad esempio: cauzioni, rate di conversione, ecc.);
- b) chiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati sino a quella data e l'indicazione dell'ammontare delle eventuali spese di chiusura del conto;
- c) indicherà la data dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. al fine di valutare la tempestività degli interventi;
- d) descriverà ed elencherà i crediti, la natura e l'eventuale grado ipotecario dei medesimi;
- e) calolerà i compensi dei procuratori dei creditori sulla base degli atti della procedura, in ossequio a quanto previsto dal decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014, n. 55 e tenendo conto del protocollo stabilito tra il giudice dott. Pierandrea Valchera ed il consiglio dell'Ordine degli avvocati di Siena, il quale prevede, tra l'altro, la liquidazione del compenso nella misura massima al solo creditore procedente, nella misura media al creditore tempestivo e nella misura minima al creditore tardivo;

ai fini dell'**attribuzione**:

- a) indicherà i crediti privilegiati, da liquidarsi in pre-deduzione (compensi del custode, compensi del delegato, ecc.), le spese di cui all'art. 2770 c.c. e quelle di cui all'art. 2777 c.c.;
- b) 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;
- c) procederà all'attribuzione delle 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 procedura;

Il delegato provvederà di seguito a:

trasmettere telematicamente alla cancelleria la bozza del progetto di distribuzione, **chiedendo contestualmente al giudice la fissazione dell'udienza** per l'approvazione del medesimo.

almeno **dieci giorni** prima dell'udienza fissata per l'approvazione del progetto, trasmettere copia del medesimo ai creditori, al custode giudiziario; al debitore nel domicilio eletto o, in mancanza, presso la cancelleria, affinché essi possano tempestivamente comunicargli eventuali contestazioni o richieste;

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 385/1993 abbia incassato somme non dovute, il delegato lo segnalerà al giudice dell'esecuzione per l'emissione dell'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

presenziare all'udienza di discussione del progetto di distribuzione ed estrarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione;

in caso di approvazione del progetto di distribuzione, curare l'emissione degli ordini alla banca depositaria per il pagamento (a mezzo di bonifici bancari) delle somme a ciascuno spettanti, nonché a curare l'esecuzione degli ordini predetti;

restituire all'aggiudicatario le somme che questi avesse eventualmente versato in eccesso.

Entro **dieci giorni** dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito del precedente rapporto periodico (art. 16-bis, co. 9-sexies della legge 17 dicembre 2012, n. 221 come modificata dalla legge 30 giugno 2016, n. 119).

Provvederà immediatamente dopo alla riconsegna del fascicolo in cancelleria.

**Ordina**

alla cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista designato.

**Ordina**

altresì alla cancelleria il trasferimento in favore del delegato delle 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 siano state versate su libretto di deposito giudiziario.

Siena, 17 novembre 2016

Il giudice dell'esecuzione  
Dott. Flavio Mennella



