

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

Il giudice,

richiamata l'ordinanza di assegnazione del 2.5.2023 pronunciata a scioglimento di riserva;

richiamata la precedente nomina dell'Avv. Andrea Greco quale professionista delegato alle operazioni di vendita;

confermata l'opportunità di applicare alle operazioni per cui è delega la disciplina attualmente vigente presso il Tribunale;

dato inoltre atto dell'assegnazione al comproprietario non esecutato di uno dei due lotti come formati nel contraddittorio delle parti;

dato inoltre atto della necessità di fornire formale incarico al professionista delegato affinché provveda agli incombeni relativi alla vendita del beni di cui al lotto assegnato al debitore esecutato nonché ad ogni altro incombente, ivi compresa la registrazione, trascrizione, gli annotamenti, etc. dell'ordinanza di assegnazione e dei decreti di trasferimento pronunciati e pronunciandi da questo giudice, per quanto occorrer possa conferma la

delega

all'Avv. Andrea Greco del foro di Siena per il compimento delle operazioni successive all'avvenuta assegnazione, richiamando per quanto applicabili le seguenti prescrizioni.

Delle attività successive all'esperimento di vendita

- 1) depositerà gli assegni allegati dagli aggiudicatari a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura;
- 2) 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;
- 3) depositerà nel fascicolo telematico, entro quindici giorni dall'esperimento di vendita, il verbale delle relative operazioni, corredato, in caso di aggiudicazione, dell'offerta completa di tutti gli allegati, 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;
 - 4) 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, invitandolo altresì, ove non vi avesse già provveduto, a precisare entro i successivi dieci giorni 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;
 - 5) restituirà al creditore precedente o al creditore intervenuto che vi abbia provveduto, quanto eventualmente residuo delle somme anticipate per la pubblicazione sul PVP;
 - 6) riceverà la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c., unitamente all'atto contenente la *electio amici*, autenticata da pubblico ufficiale;
 - 7) 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;
 - 8) 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*;

- 9) qualora i beni non fossero ancora stati venduti al termine del triennio della delega, depositerà relazione nella quale esporrà sinteticamente le ragioni della mancata vendita e chiederà al giudice di valutare l'opportunità di prorogare la delega.

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;
- 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, facendone specifica menzione nel decreto di trasferimento;

- 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 alleggerà 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:

- 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;
- 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 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 ed al dettaglio dei tributi rilasciato dall'Agenzia delle entrate, 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 depositerà nel fascicolo telematico copia conforme del decreto (completo degli allegati) ai fini dell'inoltro all'Agenzia delle entrate, da parte della medesima cancelleria;
- 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, 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 contospese;
- 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.

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;
 - avvierà a notificazione il decreto di trasferimento al convenuto debitore esecutato presso il domicilio eletto o, in difetto, in cancelleria;
 - avvierà a notificazione il decreto di trasferimento (completo di registrazione, trascrizione e voltura) 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 convenuto debitore esecutato, sia all’aggiudicatario, depositerà nel fascicolo il decreto notificato munito delle relazioni di notificazione;
 - estinguerà il conto corrente precedentemente aperto per le spese, depositando di seguito nel fascicolo telematico le distinte di bonifico, l’estratto conto 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 quelle 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;
- 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. ..., 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 inviterà il custode giudiziario e l'eventuale esperto stimatore a depositare le rispettive istanze di liquidazione dei compensi e/o di rimborso di eventuali spese anticipate;
- verificherà se, dopo il deposito delle istanze di liquidazione, il giudice abbia reso i relativi decreti e:
 - 1) qualora il giudice avesse già emesso i decreti di liquidazione, provvederà direttamente al pagamento in favore degli ausiliari, attingendo le somme dal conto prezzo;
 - 2) 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);
 - 3) 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;
- entro quarantacinque giorni dall'emissione del decreto di trasferimento (purché il custode giudiziario abbia già depositato il verbale di liberazione attuata, nel qual caso il termine decorrerà da tale ultimo deposito), o nel caso di più lotti posti in vendita non tutti aggiudicati, depositerà 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 travolte in sede di distribuzione finale.

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;

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 alle parti ed al custode giudiziario;
- avvierà alla notificazione copia della bozza ai creditori iscritti non intervenuti, , nonché al convenuto debitore esecutato nel domicilio eletto oppure, in difetto, presso la cancelleria 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;
- 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, nel domicilio eletto o, in difetto, presso



la cancelleria, depositando senza ritardo nel fascicolo le relazioni di notificazione e gli eventuali rapporti di consegna;

- decorsi venti giorni dallo scarico nel fascicolo telematico del progetto a cura della cancelleria, 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 dei documenti attestanti sia gli avvenuti bonifici, sia l'avvenuta estinzione dei conti e, ancora, le fatture dei compensi percepiti;
- riconsegnerà il fascicolo cartaceo in cancelleria, e soltanto qualora questa glielo avesse consegnato all'esito del conferimento dell'incarico (ad esempio, perché trattavasi di esecuzione risalente).

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 e/o presso il professionista delegato precedentemente nominato.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Siena, 16.5.23

Il giudice
Alessandra Verzillo



