TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare N. 353 / 2024 R.G. Esecuzioni

Verbale di udienza

Oggi 10/11/2025 alle ore 10:35 davanti al GE dott.ssa Monteleone Chiara sono comparsi:

per il procedente [redacted] in sostituzione [redacted]

Per il creditore intervenuto ADER il [redacted]

L'avv. [redacted] insiste per la vendita con applicazione dell'art. 41 TUB. [redacted] si associa.

Il GE emette la seguente

ORDINANZA

Delega a professionista per art. 591 bis c.p.c.

Istruzioni al professionista delegato

Nomina quale custode, se non già nominato, la So.Ve.Mo. srl

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.;

Rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.;

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.;

concesso il privilegio fondiario ove richiesto;

DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

Dott. Sebastiani Simone

DETERMINA IN MESI 18 LA DURATA DELLA PRESENTE DELEGA

Allo scadere del suddetto termine e, comunque, all'esito del quarto esperimento di vendita, il delegato rimetterà gli atti al giudice affinché provveda, eventualmente sentendo le parti, a rideterminare la durata ed il contenuto della delega o a provvedere alla estinzione della procedura

INDIVIDUA IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Rimette la scelta al Delegato alla vendita

INDIVIDUA IL SEGUENTE ISTITUTO BANCARIO PER LE OPERAZIONI DELEGATE

Rimette la scelta al delegato

Previa acquisizione di informazioni e ricezione di proposte pubblicitarie fornite dagli operatori del settore alla sezione, nel rispetto del principio di massima pubblicizzazione possibile, tenendo conto del contesto territoriale ove opera il Tribunale

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c. c. 1:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie in un'area pubblica

denominata "portale delle vendite pubbliche" (€ 100,00 per lotto), almeno **sessanta (60) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c. c. 2 con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul sito astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova) ad € 80,00 + IVA, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

pubblicità commerciale facoltativa ex art. 490 c.p.c. c. 3:

[**si**] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito **Immobiliare.it** e di un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 90,00 più IVA, in caso di procedura con unico lotto, oltre ad € 40,00 + iva per ogni lotto successivo al primo almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

[no] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito www.immobiliare.it e sul sito www.entietribunali.it nonchè visibilità degli annunci tramite una "vetrina" su www.genova.republica.it e www.ilsecoloxix.it e con pubblicità cartacea settimanale su "Case & Affari", inserto de Il Secolo XIX (Il testo dell'annuncio sarà redatto in formato editabile dal professionista ed inviato alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e dovrà contenere unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione di tipo commerciale; stato di occupazione (solo ove non da considerarsi libero); ammontare dell'offerta minima; data, luogo ed ora della vendita; nominativo del delegato e del custode con relativo recapito telefonico. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Per le aste con prezzo base pari o superiore a 50.000€ sarà pubblicata una foto/planimetria a scelta del delegato), al prezzo di € 320,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta inferiore a € 50.000,00, ovvero al prezzo di € 470,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta pari o superiore a € 50.000,00, per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

[no] con inserimento oltre che su siti internet anche sul quotidiano La Repubblica (nel formato standard di 3 moduli, mm 52 di base per mm 52 di altezza, al costo di € 350,00 + IVA), per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

[no] porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (al costo di € 0,55 a missiva più IVA), almeno **trenta (30) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

[no] di fare, tenuto conto dell'elevato valore del bene messo in vendita, un virtual tour 360° dell'immobile a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (incremento del fondo spese di € 250,00 per lotti con valore di stima fino ad € 300.000,00, € 400,00 per lotti con valore di stima tra € 300.000,01 ed € 500.000,00), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

[no] altro (ad esempio cartellonistica ecc.)

Considerato che gli adempimenti pubblicitari obbligatori e facoltativi di cui all'art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. devono essere del tutto completati 45 giorni prima della data ivi indicata, gli stessi adempimenti (ad eccezione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e di quanto

eventualmente previsto al punto 7) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato subito dopo aver avviato la pubblicità su PVP e comunque **almeno 60 giorni prima del termine** per la presentazione delle offerte, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attenendosi alle istruzioni contenuti nella presente delega nonché alle istruzioni generali approvate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari pubblicate sul sito internet del Tribunale, depositate in esemplare cartaceo consultabile in Cancelleria e comunicate agli ordini professionali.

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Procederà, altresì, al controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, della continuità delle trascrizioni e della provenienza del compendio pignorato.

Procederà a verificare la regolare costituzione del fondo spese come sopra determinato.

Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività secondo il modello tipo adottato dalla sezione.

Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello tipo adottato dalla sezione e, per la parte riguardante la modalità telematica, apporterà le modifiche secondo il gestore della vendita telematica che sarà stato scelto) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale; riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;

2. stabilirà il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare 3 esperimenti di vendita all'anno;

3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

4. stabilirà per chi usufruirà della **modalità di presentazione cartacea**: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; per chi usufruirà della **modalità di presentazione telematica**: il giorno e l'ora finale del deposito della stessa esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale http://venditepubbliche.giustizia.it, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita anche per quanto riguarda la cauzione;

per entrambe le tipologie di vendita le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 di due giorni antecedenti** a quello fissato per la vendita;

5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, NON SOGGETTI A SOSPENSIONE FERIALE, il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso la banca sopra indicata E PER IL DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, indicherà nell'avviso di vendita quale percentuale di saldo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale percentuale dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il fondiario non indichi per tempo ove versare le somme tale indicazione non verrà fatta in sede di avviso di vendita ma post aggiudicazione ed in pendenza di saldo prezzo.

6. redigerà un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e con le modalità sotto precisate;

7. effettuerà la pubblicità nei termini e modi sopra indicati controllando l'oscuramento del nome del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;

ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;

iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

iv. che il mancato deposito nel termine assegnato per il saldo del prezzo, del saldo stesso e/o DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO PREVISTA DALL'ART. 585 VI Comma comporterà ai sensi dell'art. 587 c.p.c, le decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

• saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

• PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 572 c.p.c.);

• PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente. Per il caso di assenza di rilanci e presenza di offerte di uguale valore il delegato provvederà ad aggiudicare il bene tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate,

delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile. Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

Il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione del bene salvo il caso in cui, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573, comma 2, c.p.c.).

• redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;

C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a se, entro 120 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.

D) Relazionerà, dopo ciascun esperimento di vendita e comunque con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi (secondo il modello adottato dall'ufficio) a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di 3a asta deserta rimetterà gli atti al GE per le valutazioni di competenza; rimetterà gli atti al GE, anche per le valutazioni di cui all'art. 164-bis disp. Att. C.p.c., comunque, qualora il bene dovesse essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del prezzo di stima e, comunque, inferiore ad € 10.000,00;

Decorsi 90gg dalla delega, per il caso che non si sia tenuto alcun esperimento di vendita, il delegato relazionerà al GE avendo cura di precisare le ragioni ostative al proseguimento dell'attività delegata.

D.1) il delegato relazionerà sempre e comunque al GE ogni qualvolta le situazioni del caso concreto evidenzino un'ipotesi di attivazione del procedimento di antieconomicità (immobili abusivi ecc).

E) il delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

F) il delegato richiederà all'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo prezzo, il versamento di una somma pari al 15% del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e spese di trasferimento (provvedendo tempestivamente a restituire l'eccedenza all'acquirente, salvo specifica istanza, da autorizzare da parte del GE, in cui venga documentata l'irragionevolezza della quantificazione del fondo spese richiesto e si chieda il versamento di una somma minore: ad esempio acquisto prima casa per immobili di grande valore), **curerà altresì la compilazione da parte dell'aggiudicatario della dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.**;

F1) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, senza indugio e comunque entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

G) predisposta la bozza di decreto il delegato depositerà la stessa in formato telematico e in formato cartaceo presso la cancelleria del giudice dell'Esecuzione, per la sua sottoscrizione, avendo

cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate, secondo le istruzioni approvate dalla sezione;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 20 giorni (se non già depositate precedentemente). Con il deposito del progetto di distribuzione depositerà prova dei suddetti adempimenti;

I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei).

J.1) il GE procederà alla liquidazione del compenso del delegato e del custode e, differentemente, non procederà più alla liquidazione delle note di precisazione dei creditori che, correttamente valutate dal delegato, saranno liquidate dal GE unitamente all'approvazione del progetto di distribuzione

K) **l'approvazione del progetto di distribuzione è espressamente esclusa dall'attività delegata**; il GE, letto il progetto di distribuzione depositato, fisserà udienza davanti a sé, tendenzialmente in forma cartolare, per la sua approvazione; si avvisano i creditori che la mancata comparizione per la discussione sul progetto (anche solo in forma cartolare) importa approvazione del progetto. Si invitano, pertanto, i creditori che non abbiamo osservazioni al riguardo ad astenersi dal depositare meri atti telematici di "approvazione" del progetto di distribuzione;

L) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti nel termine massimo di gg 7;

M) spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

Viene costituito il fondo spese pubblicità come sopra determinato.

Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.

In mancanza il GE provvederà ad attivare la procedura di estinzione della procedura per venir messo di interesse a proseguire nella stessa.

Comunque le spese di pubblicità saranno a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Il professionista delegato, eseguiti i pagamenti nel termine sopra indicato depositerà, senza indugio e comunque entro 10 giorni, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, secondo il modello in uso all'ufficio.

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.
Genova, 10/11/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Chiara Monteleone

Nota 1 modulistica DGSIA

I professionisti delegati, i curatori, e tutti i professionisti impegnati nelle procedure concorsuali sono pertanto tenuti, per legge, come da ultimo ricordato anche dalla DGSIA con circolare dg.DOC.07.29/11/2019.003408.U, a redigere i rapporti riepilogativi (in forma analitica e non sintetica), avvalendosi dei redattori atti in distribuzione sul mercato (qui un elenco non esaustivo https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_28.wp), secondo gli schemi conformi ai vigenti XSD ministeriali (https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_27&contentId=DOC1162), nel rispetto dell'art. 14 delle specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Istruzioni generali per i delegati alle vendite immobiliari

1. L'attività di controllo preliminare effettuata dal professionista delegato sul fascicolo assegnato.

Il professionista delegato deve effettuare un controllo generale sulla documentazione del fascicolo e sulla regolarità dell'attività sin ad allora eseguita.
In particolare deve verificare:

1) la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti (regolarità degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. nonché regolarità delle notifiche del decreto di fissazione della prima udienza ex art. 569 c.p.c. al debitore, ai creditori iscritti non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti);
2) la correttezza della perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate correttamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati gli adeguamenti di stima, se vi sono incongruenze nella identificazione catastale degli immobili);
3) la regolarità della documentazione 567 c.p.c., la continuità delle trascrizioni e la provenienza del bene

Entro 30gg dalla comunicazione del conferimento dell'incarico, il professionista delegato deve, ai sensi dell'art. 16bis, comma 9 sexies DL 179/12 convertito in legge 221/12 come modificato dall'art. 4, comma 2, DL 56/16 convertito in legge 116/16, depositare la relazione iniziale, dando conto della attività di controllo effettuata, sottolineando