



**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**Ufficio esecuzioni e procedure concorsuali**

**LINEE GUIDA PER I DELEGATI ALLE VENDITE**  
**(novembre 2023)**

Il Presidente della sezione civile e il Giudice dell'esecuzione, ritenuta la necessità di aggiornare le direttive precedentemente pubblicate sul sito del Tribunale, anche alla luce delle modifiche introdotte d.lgs. n. 149/22, invitano i professionisti delegati ad attenersi rigorosamente alle seguenti

**LINEE GUIDA**

<b>PREVISIONI DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>1</b>
a) <b>Durata dell'incarico e termine per l'espletamento delle operazioni di vendita .....</b>	<b>1</b>
b) <b>Rapporti riepilogativi.....</b>	<b>2</b>
c) <b>Documentazione relativa alle operazioni di vendita.....</b>	<b>2</b>
d) <b>Operazioni su conto corrente .....</b>	<b>2</b>
e) <b>Fondo spese .....</b>	<b>3</b>
<b>VERIFICHE PRELIMINARI.....</b>	<b>4</b>
<b>PUBBLICITÀ DELLA VENDITA .....</b>	<b>5</b>
<b>VISITA DEI BENI IN VENDITA.....</b>	<b>5</b>
<b>DISCIPLINA DELLA VENDITA .....</b>	<b>5</b>
a) <b>Le offerte .....</b>	<b>6</b>
b) <b>Deliberazione sulle offerte .....</b>	<b>10</b>
<b>IL TRASFERIMENTO DEL BENE .....</b>	<b>15</b>
<b>LA FASE DISTRIBUTIVA.....</b>	<b>19</b>
<b>ALTRE INDICAZIONI UTILI.....</b>	<b>21</b>

**PREVISIONI DI CARATTERE GENERALE**

**a) Durata dell'incarico e termine per l'espletamento delle operazioni di vendita**

1. Il termine finale per le operazioni delegate è di mesi 18.
2. Il delegato dovrà, entro il termine di un anno dalla emissione della ordinanza di vendita, eseguire

almeno tre esperimenti di vendita.

3. Nel caso di mancato svolgimento delle operazioni di vendita nel termine di mesi 18, il professionista delegato provvederà ad acquisire il parere del creditore precedente e degli intervenuti con titolo esecutivo circa la prosecuzione delle vendite. Nel rimettere gli atti al giudice, quindi, preciserà il prezzo fissato nell'ultimo incanto e quantificherà le spese sostenute fino a quel momento; specificherà inoltre se vi sono stati soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto, pur non presentando offerte, esprimendo il proprio parere in ordine alla eventuale fruttuosità di futuri incanti, anche tenuto conto delle spese della procedura, alla luce del disposto di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c., allegando i pareri acquisiti dai creditori.
4. Il professionista dovrà dare inizio alle operazioni di vendita senza indugio e, all'esito di un tentativo di vendita infruttuoso, dovrà provvedere subito agli incombeni pubblicitari per i successivi tentativi; la data del nuovo esperimento di vendita sarà fissata contestualmente alla presa d'atto della assenza di offerte.

**Si richiama l'attenzione sulla necessità di evitare ritardi ingiustificati nella fissazione degli esperimenti di vendita.**

#### **b) Rapporti riepilogativi**

1. entro **trenta giorni** dalla emissione dell'ordinanza di vendita, il professionista delegato dovrà depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, e, successivamente, un rapporto riepilogativo periodico, dopo ciascun esperimento di vendita.

Tutti i rapporti periodici devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche, utilizzando obbligatoriamente il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero.

#### **c) Documentazione relativa alle operazioni di vendita**

1. Il delegato dovrà depositare, entro 5 giorni dall'esperimento di vendita, il relativo verbale, sia in caso di aggiudicazione del bene pignorato che di asta deserta; provvederà altresì a depositare i dati relativi alle offerte presentate, entro due giorni dalla conclusione di ciascun esperimento di vendita.
2. Tutte le offerte presentate (anche quelle dei non aggiudicatari) devono essere depositate dal delegato, complete dei rispettivi allegati, anche al fine di consentire alla cancelleria di verificare se l'imposta di bollo è stata versata.

#### **d) Operazioni su conto corrente**

1. Il professionista delegato è autorizzato ad aprire un conto corrente intestato e vincolato alla procedura esecutiva, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale (le convenzioni sono disponibili sul sito internet del Tribunale), con facoltà dello stesso professionista di operare sul conto

anche in via telematica. Su detto conto (ovvero su quello già aperto dal custode) dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà nel fascicolo un estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

2. Per procedere al prelievo di somme dal conto, formulerà una richiesta di autorizzazione al prelievo, utilizzando l'apposito modulo ministeriale, compilando tutti i campi dell'XSD.

Nell'istanza, dovrà essere sempre indicata la somma da prelevare, dovranno essere indicate le motivazioni del prelievo nonché indicati i conti correnti di addebito e di accredito con i relativi IBAN. La cancelleria rifiuterà istanze non conformi.

3. Il giudice emetterà provvedimento telematico (eventualmente a mezzo di apposito "timbro") che costituirà titolo per ottenere il pagamento da parte della Banca.
4. Il delegato, pertanto, tramite la propria PEC (inserita nel ReGinDE), inoltrerà alla PEC della banca la comunicazione PEC pervenuta dalla cancelleria, contenente il provvedimento del Giudice.
5. La banca controllerà la genuinità della firma digitale apposta dal giudice sul provvedimento, mediante servizi quali i verificatori on-line del Consiglio Nazionale del Notariato (<https://vol.ca.notariato.it/it>) o di Poste Italiane (<https://vol.postecert.poste.it/verificatore/it>), procedendo successivamente al pagamento tramite bonifico bancario delle somme di cui ai mandati.
6. Qualora sia necessaria la determinazione della somma (liquidazione) da parte del Giudice, il delegato farà pervenire una richiesta di liquidazione.

Ottenuta la liquidazione da parte del Giudice, chiederà con successiva istanza l'autorizzazione al prelievo, della somma liquidata oltre agli eventuali accessori dovuti, che indicherà in modo analitico.

7. L'autorizzazione non è necessaria per il pagamento di somme per:
  - gli adempimenti pubblicitari,
  - il pagamento di imposte e tasse e per ogni adempimento connesso alla emissione e registrazione del decreto di trasferimento
  - il pagamento dell'IVA sui canoni di locazione acquisiti alla procedura
8. Il delegato depositerà la documentazione attestante le spese sostenute entro cinque giorni da ogni esborso.

#### **e) Fondo spese**

1. In favore del professionista delegato, ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15, si determina un acconto di euro 2.500, quale anticipo per le spese di pubblicità, oltre ad € 500 per ogni lotto per le spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, somme che i creditori devono versare entro quindici giorni dalla ordinanza di vendita, avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il delegato provvederà ad informare il Giudice circa l'impossibilità di procedere con l'incarico, con conseguente

valutazione da parte del Giudice della sussistenza dei presupposti di cui all'art.630 cp.c.

2. Nell'ipotesi di ammissione del creditore procedente al patrocinio a spese dello Stato, le spese di pubblicità vengono anticipate dallo Stato, come disposto dall'art.131 D.P.R.115/02, fatta eccezione per le spese di pubblicità sul PVP che devono essere prenotate a debito, come disposto dall'art.18 bis D.P.R.155/02.
3. Nel caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere al creditore procedente l'integrazione del fondo, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti, senza necessità di autorizzazione del Giudice.
4. Le somme che residueranno all'esito della vendita saranno restituite a colui che le avrà anticipate.

### **VERIFICHE PRELIMINARI**

1. Il delegato provvederà, preliminarmente alle operazioni di vendita:
  - a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall' art. 498 c.p.c, il professionista ne informerà il Giudice;
  - ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. ed a comunicare al Giudice questa circostanza, qualora non fosse stata considerata dallo stimatore;
  - a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
  - a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto, in particolare tenendo presente che:
2. I beni da porre in vendita sono individuati nei lotti come formati dall'esperto, il cui valore è individuato nella perizia; il delegato segnalerà comunque al Giudice l'opportunità di eventuali accorpamenti dei lotti, qualora tale operazione favorisca la appetibilità sul mercato dei beni;
3. Il prezzo base del bene è pari alla somma stabilita dall'esperto (arrotondato all'intero inferiore).
4. Il delegato deve evidenziare ogni circostanza che induca a ritenere sussistenti eventuali errori dello stimatore (ad esempio: carente o omesso accertamento su abusi edilizi; carente o omesso accertamento dello stato di possesso); in generale deve verificare la corrispondenza della relazione dello stimatore alle prescrizioni di cui all'art. 173bis disp. att. cpc., comunicando tempestivamente al Giudice quanto rilevato.

## **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in conformità alle direttive già pubblicate sul sito del Tribunale

L'avviso di vendita dovrà essere conforme al modello pubblicato sul sito del Tribunale e dovrà essere inviato al gestore della pubblicità indicato nella ordinanza di vendita per gli adempimenti relativi alla pubblicazione.

## **VISITA DEI BENI IN VENDITA**

**(ove il delegato sia anche custode del bene pignorato)**

1. Le richieste di visita da parte dei soggetti interessati potranno essere inoltrate tramite il portale delle Vendite Pubbliche nella scheda di dettaglio del lotto in vendita, nella sezione denominata “beni inclusi nel lotto”, il pulsante “prenota visita immobile”. Cliccando su tale pulsante in corrispondenza del bene che si intende visitare sarà possibile, senza effettuare alcun tipo di registrazione, ma specificando obbligatoriamente almeno nome, cognome, indirizzo mail e numero di telefono, inviare la richiesta di prenotazione al professionista incaricato di effettuare le visite.

In alternativa, è anche possibile prenotare la visita tramite richiesta da trasmettere mediante posta elettronica al custode/delegato, specificando i dati su indicati.

2. Il custode/delegato dovrà evadere la richiesta entro 15 giorni dal ricevimento della stessa. Decorso tale termine, l'interessato alla visita che non abbia ottenuto risposta dal custode potrà segnalare detta omissione al seguente indirizzo email: [fallimentare.tribunale.livorno@giustiziacert.it](mailto:fallimentare.tribunale.livorno@giustiziacert.it) Si specifica che il predetto indirizzo mail non può ricevere messaggi dalla posta elettronica ordinaria e quindi occorre utilizzare una casella di posta elettronica certificata.

In alternativa, si può inviare la mail ordinaria al seguente indirizzo: [tribunale.livorno@giustizia.it](mailto:tribunale.livorno@giustizia.it).

3. Nel procedere alla visita il custode/delegato dovrà accompagnare di persona tutti gli interessati all'acquisto, affinché gli stessi possano esaminare gli immobili oggetto della procedura singolarmente, ciascuno in giorno diverso, con la massima riservatezza, fornendo ogni utile indicazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene e precisando gli eventuali oneri condominiali dei quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 2, disp. att. C.p.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

**Per tutte le procedure nelle quali la vendita sia stata disposta in data successiva al 15.4.2018, la**

**vendita avverrà esclusivamente con modalità telematica seguendo le seguenti istruzioni:**

**a) Le offerte**

1. Per lo svolgimento della vendita telematica il delegato si avvarrà dei servizi offerti dal gestore della vendita telematica indicato dal Giudice nell'ordinanza di vendita.

La vendita telematica sarà gestita direttamente dal delegato, operando presso il suo studio oppure presso i locali messi a disposizione dal gestore della vendita, il quale fornirà assistenza specializzata finalizzata all'effettuazione e partecipazione alle aste telematiche promosse presso il Tribunale, anche attraverso un servizio di assistenza da remoto.

2. Tutte le informazioni di cui l'offerente necessita devono essere fornite dal professionista delegato, il quale non può limitarsi a consegnare copia dell'avviso di vendita e/o copia dell'ordinanza di vendita e/o copia della presente circolare. Compito del professionista delegato è di interloquire con i potenziali offerenti, capire le loro specifiche esigenze e, quindi, fornire in modo chiaro ed esauriente le informazioni di cui necessitano.

Il mancato rispetto della direttiva su questo punto sarà considerato motivo di revoca dell'incarico.

3. In particolare, sarà data adeguata notizia delle seguenti circostanze:

- a. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b. che 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 ovvero derivanti dalla eventuale 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;
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;

- e. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
  - f. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
  - g. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
4. Le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;
  5. Le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.
  6. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
  7. Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista/curatore abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte nei 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
  8. Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% del prezzo base, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
  9. L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015; a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

10. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 esclusivamente dal soggetto offerente, dal rappresentante legale o da un avvocato munito di procura.
11. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
12. L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
13. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
14. L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato/oggetto di procedura, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.
15. All'offerta dovranno essere allegati:
  - a. copia del codice fiscale del soggetto offerente e del documento di identità (solo laddove l'offerta non sia firmata digitalmente) (a pena di inammissibilità)
  - b. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico  
Nel caso in cui l'offerente non depositi detto documento, il delegato ammetterà comunque l'offerta dopo avere acquisito dal gestore della vendita la conferma dell'avvenuto versamento della cauzione.
  - c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - d. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del



soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (a pena di inammissibilità);

- e. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare (a pena di inammissibilità);
- f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità). Nel caso di società con amministrazione congiunta, il potere rappresentativo potrà anche essere desunto dal verbale dell'assemblea con la quale gli altri amministratori autorizzino uno di loro a partecipare all'asta;
- g. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (a pena di inammissibilità).
- h. se il soggetto offerente è un cittadino straniero, anche extracomunitario, copia del permesso di soggiorno e/o del passaporto, se regolarmente residente o domiciliato in Italia dal almeno tre anni. Altrimenti, il cittadino extracomunitario deve offrire documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

16. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul cd. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno, il cui IBAN è IT0500326814300052171922340 (I TI ZERO CINQUE O ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO ZERO)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest'ultima prevarrà la prima. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico (cioè: un solo bonifico per l'intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale.

17. Il bonifico, con causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi

della procedura: né numero, né anno di ruolo), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

18. L'offerente nell'offerta telematica dovrà indicare il codice identificativo del bonifico (e cioè: CRO o il TRN) effettuato per il versamento della cauzione; tale codice identificativo riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).
19. Il bonifico deve essere effettuato utilizzando preferibilmente il circuito SEPA, perché tale modalità rende più spedita ed agevole la restituzione della cauzione nell'ipotesi di mancata aggiudicazione. Qualora venga prestata la cauzione ma non risulti presentata alcuna offerta, il gestore provvederà alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione all'offerente previa autorizzazione del delegato alla vendita, che potrà provvedere in tal senso autonomamente e senza necessità di provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

Qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, saranno inseriti solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN.

#### **b) Deliberazione sulle offerte**

1. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di vendita e nelle presenti linee guida;
2. la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

##### **In caso di offerta unica:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato/curatore dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile entro dieci giorni prima della gara, necessariamente al prezzo almeno

pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile almeno dieci giorni prima della gara, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta.
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato/curatore dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia formulato la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
- Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

### **Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:**

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
3. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello di 120 giorni.
  4. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
  5. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
  6. Qualora partecipi alla gara una società, l'offerente dovrà consegnare una visura camerale dalla quale

- risulti il suo potere di rappresentanza. Nell'ipotesi in cui la società abbia la rappresentanza congiunta di più persone, è consentita la partecipazione di uno solo dei rappresentanti qualora risulti il conferimento di tale potere da una delibera sociale, la cui esistenza potrà essere provata attraverso la produzione di un estratto notarile.
7. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
  8. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.
  9. In caso di mancato versamento del bollo, l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato è comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. A tal fine, il professionista provvederà ad inviare, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, tutte le offerte pervenute complete dei rispettivi allegati, nonché il verbale di apertura delle offerte, così da consentire al cancelliere di verificare se l'imposta di bollo è stata versata esaminando il file XML della ricevuta di pagamento (questo file è denominato "bollo"). Nello stesso verbale il professionista indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.
  10. Nell'offerta dovrà essere indicato il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuare sempre a mezzo di bonifico bancario, compilando l'apposito campo "data versamento prezzo". Qualora l'offerente indichi in tale campo una data non valida, perché antecedente allo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni, l'offerta sarà comunque ritenuta valida e il termine per il versamento del prezzo si intenderà di 120 giorni.
  12. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal professionista attraverso

la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

13. All'udienza il professionista delegato:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- b) verificherà la regolarità della cauzione versata, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

14. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti, i quali potranno effettuare rilanci attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal gestore. In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

15. Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al migliore offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

16. All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, entro cinque giorni dall'aggiudicazione. A tale verbale saranno allegate tutte le offerte pervenute con i relativi allegati nonché il verbale di apertura delle offerte, che non dovrà essere inviato prima per garantire l'anonimato degli offerenti.

17. In caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario, previo necessario impulso da parte del delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul

medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Per tale ragione, non è necessario che il provvedimento sia a firma del giudice dell'esecuzione.

18. Il delegato provvederà altresì a richiedere al Giudice l'autorizzazione al trasferimento della cauzione versata dall'aggiudicatario dal conto cauzioni al conto corrente intestato alla procedura seguendo le direttive pubblicate sul sito del Tribunale ed utilizzando la modulistica messa a disposizione dall'Ufficio.
19. Qualora il prezzo di aggiudicazione possa ritenersi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 c.p.c., il delegato provvederà ad evidenziare la circostanza al Giudice, al fine delle valutazioni di sua competenza in ordine alla revoca dell'aggiudicazione. A tale riguardo, il prezzo potrà ritenersi ingiusto solo qualora: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione.
20. nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, il delegato/curatore, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, nei limiti previsti dalla delega, ed in particolare:
  - a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita ulteriori esperimenti (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi secondo le modalità dei precedenti, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
  - a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, previa riduzione del relativo prezzo base in misura concordata con i creditori precedente ed intervenuti, tenuto conto delle condizioni del mercato, nei limiti della metà rispetto all'ultimo incanto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al

compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.; al momento della restituzione degli atti il delegato/curatore provvederà ad acquisire il parere del creditore precedente circa l'opportunità di proseguire nelle vendite, trasmettendolo unitamente ad una breve relazione nella quale spiegherà le ragioni che, a suo giudizio, hanno impedito la vendita, indicando gli elementi di valutazione utili ai fini della decisione circa l'eventuale prosecuzione delle vendite e la percentuale di ribasso ritenuta opportuna per i successivi incanti;

- a compilare in occasione di ogni tentativo di vendita e relativamente ad ogni singolo lotto il questionario disponibile al sito internet:

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfXqJYA7PLstToB6LejwQk8SOOStMefpYnw\\_Z7amE42H0yiPA/viewform](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfXqJYA7PLstToB6LejwQk8SOOStMefpYnw_Z7amE42H0yiPA/viewform)

### **IL TRASFERIMENTO DEL BENE**

1. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato/curatore successivamente all'aggiudicazione.
2. Salva l'ipotesi in cui l'offerente intenda procedere alla stipula di un mutuo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (non prorogabile, e non soggetto a sospensione feriale dei termini) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
3. In particolare, il professionista provvederà:
  - a comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m., 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue.
  - ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c., (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 20 c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma).

4. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
5. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare tempestivamente tale circostanza, in tempo utile per consentire la stipula prima della scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... 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 Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono 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 o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
6. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, entro 3 giorni dalla scadenza del termine per il



- versamento) dichiarerà la **decadenza dall'aggiudicazione** con incameramento della cauzione.
7. Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate, trattandosi di un termine perentorio.
  8. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 21/11/2007 n. 231.
  9. Il delegato, previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, provvederà a redigere la minuta del decreto di trasferimento. Unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento (anche in formato .rtf), entro dieci giorni dal versamento del saldo prezzo, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
  10. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.
  11. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. A tale fine verrà acquisita dal professionista una visura aggiornata per verificare quale sia lo stato attuale delle iscrizioni e trascrizioni.
  12. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
    - ove previsto dalla legge, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il delegato/curatore richiederà (le spese per il rilascio di tale certificato resteranno a carico della procedura entro il limite di € 250 onnicomprensivi);
    - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
    - le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ex art.22 D.lgs. 21/11/2007 n.231;
    - originale del modello F24 relativo al pagamento delle imposte per il trasferimento;
    - le ispezioni ipotecarie e le visure catastali aggiornate.
    - La attestazione che l'aggiudicatario ha già versato le imposte sul conto della procedura e che queste saranno versate dal delegato all'esito della predisposizione del modello F24 sul sito

Internet dell' Agenzia delle Entrate

13. Il delegato provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, terzo comma, c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata* "), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all' espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami.
14. Il delegato provvederà alla cancellazione dei gravami ed all'espletamento degli incombeni connessi alla emissione del decreto di trasferimento, sostenendo le relative spese senza previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione; provvederà poi a documentare le spese sostenute per eseguire le formalità di cui sopra (registrazione, trascrizione, annotazione del decreto di trasferimento, cancellazione dei gravami e delle trascrizioni pregiudizievoli) entro 5 giorni da ogni esborso. Il mancato deposito della documentazione nei tempi previsti è considerato motivo di revoca dall'incarico.
15. Il delegato provvederà a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
16. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal delegato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile. A tale fine il delegato acquisirà dall'esecutato la dichiarazione sull'opzione IVA prescelta, ove ne ricorra il caso, come da stampato disponibile sul sito del Tribunale.
17. Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 55 D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.
18. Trasferimento a soggetto in regime di **comunione legale dei beni**:
  - a) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni e l'offerta viene presentata da uno solo dei due per il 100% del diritto staggito, il delegato dovrà predisporre il decreto di trasferimento indicando quale proprietario l'aggiudicatario, segnalando che è coniugato in comunione dei beni, e indicare anche tutti i dati anagrafici del coniuge.

b) Se il coniugato in comunione dei beni intende acquisire il diritto oggetto di espropriazione quale bene personale, in presenza dei presupposti ex art 179 cc, presenterà la domanda come unico offerente per il 100% e apposita dichiarazione esplicativa sottoscritta da entrambi i coniugi, allegando i documenti e codice fiscale del coniuge e l'estratto dell'atto di matrimonio.

### **LA FASE DISTRIBUTIVA**

1. Prima di predisporre la proposta di progetto di distribuzione, il delegato provvederà:
  1. a richiedere la liquidazione del compenso per l'attività svolta, in conformità alle direttive pubblicate sul sito del Tribunale.  
Nell'ipotesi di presenza di più lotti, la richiesta di liquidazione del compenso può essere richiesta prima della vendita di tutti i lotti solo nel caso in cui si renda opportuno o necessario procedere ad un riparto parziale della somma disponibile tra i creditori.  
In tal caso, il delegato si limiterà a chiedere un acconto sul compenso finale, specificando nell'istanza di liquidazione le ragioni della richiesta così formulata.
  2. a decidere in merito alle eventuali istanze ex art. 41 TUB depositate dai creditori procedenti, chiedendo al Giudice dell'esecuzione l'autorizzazione al pagamento delle somme ritenute congrue in relazione alla somma da distribuire ed alle spese di procedura.  
Sulle istanze ex art. 41 tub depositate dai creditori, pertanto, non è più necessaria l'apposizione del visto da parte del Giudice, che manda al delegato di provvedere, potendo il delegato direttamente valutare la richiesta dei creditori, senza attendere detto visto.  
Per l'erogazione della somma determinata dal delegato in favore del creditore è invece necessaria l'autorizzazione del Giudice. Il delegato pertanto provvederà a depositare una richiesta al G.E. di autorizzazione al pagamento della somma che a suo parere può essere distribuita al creditore istante ex art. 41 TUB.  
Una volta autorizzato dal Giudice, il delegato potrà procedere al pagamento della somma indicata.
2. Il professionista, entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, deve depositare la proposta di progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano. Nel progetto devono essere indicate le somme attribuite a ciascun creditore, i dati identificativi dello stesso e l'IBAN del conto corrente sul quale le somme verranno accreditate.  
Il progetto di distribuzione parziale non può superare il 90% delle somme da ripartire.
3. Il professionista acquisirà, entro dieci giorni dall'aggiudicazione - dal creditore procedente e dai creditori intervenuti - i conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese.
4. Nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare

i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp, att. c.p.c..

- 5. Qualora sia ancora in corso la liberazione dell'immobile, il delegato provvederà comunque a predisporre il progetto di distribuzione nei termini indicati, accantonando una somma prudenziale in conto delle spettanze del creditore procedente, al quale provvederà a versare la rimanenza una volta ultimata tale procedura;**
- 6. Nell'ipotesi in cui il creditore procedente o intervenuto sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il delegato provvederà a trasmettere al G.E. la notula depositata dal legale nominato per la liquidazione del compenso a carico dello Stato.**
7. Tale proposta di progetto di distribuzione sarà inviata telematicamente all'ufficio utilizzando la specifica voce presente nel redattore atti.
8. Entro dieci giorni dal deposito del progetto, il giudice dell'esecuzione esamina il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato.
9. Il professionista delegato fissa innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.
10. All'esito trasmetterà il verbale dell'udienza al Giudice, con specifica indicazione dei soggetti presenti, delle dichiarazioni dagli stessi rese e delle eventuali osservazioni pervenute per iscritto, nonché la documentazione comprovante la notifica della data di udienza ai creditori ed al debitore.
11. Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato depositerà anche la proposta di progetto approvata. All'esito del provvedimento di visto del Giudice, ordinerà il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro 7 giorni.
12. Entro i successivi 5 giorni il professionista dovrà depositare la prova di aver effettuato i pagamenti. Il delegato potrà prelevare il proprio compenso soltanto dopo che il Giudice avrà visionato la documentazione attestante i pagamenti eseguiti sulla base del progetto approvato.
13. Se il progetto non è approvato, nel verbale il professionista delegato darà conto delle contestazioni innanzi a lui sollevate, rimettendo gli atti al G.E., il quale provvederà ai sensi dell'art. 512 c.p.c..
14. Nelle procedure in cui il creditore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il professionista delegato, prima di redigere il progetto di distribuzione, deve chiedere alla cancelleria la c.d. "chiusura

del foglio notizie”, inserire nel progetto di distribuzione come crediti prededucibili le spese prenotate a debito (ad esempio contributo unificato, ecc.) o anticipate dallo Stato (ad esempio, pubblicità e compensi liquidati agli ausiliari del G.E.) e prevedere nel progetto di distribuzione che queste somme saranno versate allo Stato utilizzando il modello F23, il codice E625 (identificativo di Livorno), e il subcodice RC (recupero crediti civile), previa autorizzazione del G.E.

Nel progetto di distribuzione verranno inserite, a carico dello Stato, le spese legali liquidate al creditore precedente ammesso al patrocinio e verrà altresì previsto il pagamento in favore dell’Erario di una somma pari al doppio di quanto liquidato dal G.E. Si ricorda che trattasi di credito privilegiato ex art.2270 c.c. (art.95 c.p.c.)

### ALTRE INDICAZIONI UTILI

1. Nell’ipotesi di vendita di più lotti, il delegato provvederà a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell’ art. 504 c.p.c., e dell’art. 163 disp, att. c.p.c., ove, per effetto dell’aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura ), sia stata già conseguita una somma pari all’ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell’aggiudicazione.

2. Nell’ipotesi di rinuncia del creditore precedente, la procedura verrà dichiarata estinta solo dopo l’avvenuto pagamento da parte del rinunciante dei compensi liquidati dal G.E. agli ausiliari.

I delegati sono pertanto invitati, nell’ipotesi di raggiunto accordo tra il creditore precedente ed il debitore, a depositare l’istanza di liquidazione del compenso e contestualmente ad avvisare l’esperto stimatore ed il custode di depositare analoghe istanze.

Si richiama l’attenzione dei delegati sulla necessità, nella quantificazione del proprio compenso, di utilizzare il nuovo foglio di calcolo depositato sul sito del Tribunale.

3. **L’omesso rispetto dei termini fissati nelle presenti linee guida per l’espletamento delle attività delegate fino alla chiusura della procedura sarà considerato motivo di revoca dall’incarico e valutato ai fini del conferimento di ulteriori incarichi.**

Il Giudice dell’esecuzione  
dr.ssa Emilia Grassi

Il Presidente della sezione civile  
dr. Gianmarco Marinai