n. 76/2024 R.G. E.

TRIBUNALE DI PATTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL G.E.

Letti gli atti;

letta l'istanza di vendita del creditore titolato;

CONFERMA LA NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

DELL'AVV. EMANUELE AMATO,

letta la legge n. 119 del 2016 e, quindi, la nuova formulazione dell'art. 591 C.P.C.,

DISPONE

la delega al medesimo professionista nominato custode delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

Onera il procedente del versamento in favore del professionista delegato della somma di euro 1.000,00 a titolo di acconto sui compensi, nonché della somma di euro 100,00/LOTTO quale fondo spese per la pubblicità sul portale delle Vendite Pubbliche, nonché ulteriori euro 100,00 a titolo di fondo spese per i costi di conto corrente intestato alla procedura.

Ritenuto di disporre la vendita la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis C.P.C.

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato al prezzo indicato nella relazione dell'esperto stimatore;
in ragione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita non vi sono motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;
ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale:
come da circolare del 15 FEBBRAIO 2022;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 C.P.C. il professionista già indicato nella precedente delega in atti;

FA RISERVA DI NOMINA DEL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

al momento in cui il professionista delegato formalizzerà l'indicazione del gestore prescelto sulla base degli accordi intercorsi tra Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Patti e gestori accreditati;

CONFERISCE

al delegato i seguenti compiti:

1) fissare il **prezzo base della vendita mutuandolo dalla relazione dell'esperto stimatore;**

2) indicare l'**offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto** (e, quindi, al 75 % del prezzo base stesso);

3) fissare l'**offerta minima in aumento in caso di gara**, di norma non superiore al 5 % del prezzo base;

4) predisporre l'**avviso di vendita** di cui all'art. 570 C.P.C. (da pubblicizzare come segue), nel quale dovranno essere indicati:

- la **natura e la descrizione sommaria dell'immobile**, il comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
- il **prezzo base e l'offerta minima** (pari al prezzo base ridotto di un quarto), con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

- i **siti internet** sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- il **nominativo e il recapito professionale del custode** nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertenza che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.
- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo urtico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti,

avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata E 28.2.1985, n. 47;

- **l'esistenza di formalità** (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.);
- la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un 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;
- **le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita** (asincrona, sincrona, sincrona mista);
- la data entro cui potranno essere presentate le offerte e le modalità telematiche o cartacee (se vendita sincrona mista) di presentazione;
- in caso di vendita sincrona mista: il luogo in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliano partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

• le stesse offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, del **tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di sospensione feriale in base a quanto statuito nella sentenza Cassazione Civile sez. III 8/6/2022 n.18421)** e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. C.P.C.).

• la **cauzione, pari al 10 % del prezzo offerto**, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta ovvero a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esecutiva;

- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa; **che il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale procedente ovvero creditore intervenuto;** - le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle

trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. La lettura combinata degli artt. art. 591 bis n. 11 c.p.c., 179 bis disp. Att c.p.c. e del d.m. n. 227 del 2015, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato, impone dal 10.3.2016 che siano poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale ma non anche le spese di cancellazione delle formalità ovvero dei gravami che, allora, devono, differentemente dal passato essere posti a carico della procedura e non dell'aggiudicatario (ciò che costituisce una novità rispetto al passato in seno all'Ufficio giudiziario del Tribunale di Patti ma che costituisce, come su indicato, una scelta obbligata anche in funzione della maggiore competitività delle vendite giudiziali del Tribunale di Patti); a tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

CONFERISCE altresì al delegato i seguenti compiti:

5) fissare il termine non superiore a novanta giorni entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

6) in caso di vendita sincrona mista: fissare, per il giorno successivo alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, **la data e l'ora per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.**, con l'avvertenza che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;

7) redigere il **verbale delle operazioni di vendita**, da depositare nel fascicolo d'ufficio;

8) effettuare gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

9) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

10) provvedere al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;

11) provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;

Qualora la vendita sia stata infruttuosa, il delegato provvederà:
12) a fissare la **nuova vendita** e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., con la **riduzione del prezzo base** nella misura di ¼ rispetto a quello del precedente tentativo di vendita; **dopo il quarto tentativo di vendita** (e dunque al quinto tentativo di vendita) la riduzione sarà nella misura della metà (salva diversa determinazione, previa autorizzazione del giudice);
13) a fissare l'ulteriore vendita, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
14) a riferire al giudice qualora si profili l'**antieconomicità della vendita** ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro (esclusi i box); la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro.

In caso di **vendita fatta in più volte o in più lotti**,
15) il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, co. 1, disp. Att. c.p.c.).

In ogni caso, il delegato è tenuto a depositare:
a) entro tre mesi dal conferimento dell'incarico il **rapporto iniziale dell'attività svolta;**
b) i **rapporti riepilogativi periodici** conseguenti a ciascun tentativo di vendita e in ogni caso almeno un rapporto semestrale;
c) il **rapporto finale** di cui al comma *9-sexies* dell'art. 16-*bis* del decreto-legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

Si specifica che nel primo rapporto riepilogativo il professionista dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:
a) Che la notifica del pignoramento si è perfezionata;
b) Che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore;

c) Che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, C.P.C. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);
d) Che il creditore procedente è munito di valido titolo esecutivo;
E) che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 C.P.C.;
F) che sono stati esattamente individuati i comproprietari;
G) che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 C.P.C. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;
H) la completezza della documentazione *ex* art. 567 comma 2 C.P.C.;
I) che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti;
ed ancora
su Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;
ed ancora
sui siti, a discrezione del professionista, www.TEMPOSTRETTO.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.idealista.it.
Sulla scorta della richiesta del creditore procedente, viene autorizzata, a spese dello stesso, la pubblicità anche su quotidiani e riviste in formato cartaceo (con particolare riferimento a Gazzetta del Sud ma anche ad altri quotidiani diffusi sul territorio nazionale), nonché l'affissione del cartello "Vendesi".
Sarà onere del procedente versare alla procedura ovvero al professionista delegato un **fondo spese** pari al numero dei lotti moltiplicato per euro 100,00, moltiplicato ulteriormente per tre (in funzione dell'esecuzione di tre cicli di vendita) e ciò in funzione della pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE delle Vendite Pubbliche.
Le spese di pubblicità sono anticipate a carico del creditore procedente.
In caso di mancato versamento della superiore somma, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale invito (a mezzo PEC o raccomandata a.r.) a procedere al predetto

versamento nel termine perentorio di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di estinzione ai sensi dell'art.631bis CPC.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

Il Custode o il Professionista Delegato alla Vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore ASTALEGALE (allo stato anche presso la Cancelleria) ovvero al gestore EDICOM s.r.l. (contattabile ai recapiti su indicati).

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, **le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, C.P.C., il **delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento** da sottoporre alla firma del 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 **** del **** rep.*** 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 RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del **conto (da convenire con l'istituto disponibile su piazza) senza spese per la procedura, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice**, da utilizzare per il pagamento.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e 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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tutte le spese invece correlate alla purgazione del bene dalle formalità pregiudizievoli saranno poste a carico della procedura esecutiva e prelevate dal saldo prezzo. L'importo complessivo degli oneri accessori a carico dell'aggiudicatario (come detto con l'esclusione delle spese di purgazione del bene trasferito) sarà (laddove possibile) tempestivamente comunicato – anche forfettariamente in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione - dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

L'art. 41 del T.U.B., al comma 4, prevede, che "*Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione,* ***il giudice dell'esecuzione prevede****, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5,* ***versino direttamente alla banca*** *la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa.* ***L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile*****"; al fine di evitare** un doppio passaggio di denaro (aggiudicatario, conto corrente procedura, creditore fondiario), con conseguente aggravio di adempimenti di cancelleria, si dispone che il versamento del saldo prezzo avvenga, in conformità alla su indicata disposizione, per mano dell'aggiudicatario direttamente nelle mani del creditore

fondiario; l'eventuale versamento del saldo prezzo nel conto della procedura – in luogo del versamento diretto al fondiario – dovrà essere certificato dal professionista delegato e sarà valutato come inadempimento dell'aggiudicatario rilevante ex art. 587 c.p.c.; perché siffatto versamento diretto avvenga correttamente il professionista verificherà con il G.e. se l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del T.U.B.; il creditore fondiario dovrà trasmettere tempestivamente – entro giorni 15 dall'aggiudicazione – una nota riepilogativa del credito e spese di procedura con l'indicazione delle coordinate bancarie utili ai fini del versamento diretto; il professionista calcolerà forfettariamente le spese di procedura di probabile successiva maturazione; il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo saldo prezzo dovrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; l'aggiudicatario provvederà al versamento diretto al fondiario della porzione di saldo prezzo corrispondente al credito del fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c. così come individuata dal professionista delegato; l'eventuale somma residua del saldo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura esecutiva; l'aggiudicatario avrà cura di documentare il versamento diretto depositando nelle mani del professionista delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di credito fondiario.

Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio. Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (IN FILE PDF NATIVO MODIFICABILE o WORD) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla

Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Riepilogando: a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alle formalità di **registrazione**, **trascrizione** nei Registri Immobiliari del decreto (nel caso di cui all'art. 585 C.P.C. solo unitamente alla nota di iscrizione di ipoteca concessa dalla parte finanziata con il mutuo indicato nel decreto stesso), **annotazione, voltura catastale**, alla **comunicazione** di esso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento immobiliare; provvederà altresì ad eseguire la cancellazione delle formalità gravanti sul bene trasferito con il citato decreto anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito dalla cancelleria al professionista delegato; **la cancelleria deve allora reputarsi esonerata da tutte le predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2 numero 5 C.P.C.**.

Sarà cura del professionista delegato restituire all'aggiudicatario le somme risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento e di ciò darà atto nella relazione al progetto di distribuzione.

DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato;

contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito in un termine congruo, da sottoporre poi al GE per la liquidazione dei compensi di procedura esecutiva. Consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui

dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, **con esclusione dei difensori o di terzi**.

Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

Tra le **spese in prededuzione** il professionista delegato considererà A) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; B) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale invero posti a carico della procedura.

Il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza **(che rispetto alla trasmissione della bozza verrà comunque fissata dallo scrivente entro DUE MESI)** e delle spese di chiusura del conto.

Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione.

Una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo al magistrato che provvederà ad ordinare il deposito in cancelleria ed a fissare udienza di discussione di esso onerando la cancelleria della comunicazione di rito; il professionista delegato provvederà anche a trasmettere al giudice come allegati: le dichiarazioni e le precisazioni dei crediti con la liquidazione giudiziale dei compensi operata dal G.e..

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore che lo scrivente G.e. farà proprio al momento dell'approvazione del piano di riparto e che costituirà titolo esecutivo per l'esazione dell'eccedenza indebitamente trattenuta.

Una volta approvato il progetto di distribuzione, decorsi giorni 20, il delegato provvederà a sottoscrivere i mandati di pagamento entro i successivi 30 giorni; il G.e. autorizza il professionista delegato ad operare sul conto corrente della procedura e quindi a prelevare dal conto corrente quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione dei compensi- sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario - nonché a chiudere il conto, depositando entro 60 giorni dall'approvazione del piano di riparto un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegando anche alla relazione finale i

provvedimenti di liquidazione del G.e., il progetto di distribuzione, la prova dei pagamenti eseguiti, gli estratti del conto corrente, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami

DISPONE

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato, al custode (ove non coincidente con il professionista delegato) e al creditore procedente.

09/07/2026 Il Giudice dell'Esecuzione

Michela Agata La Porta