n. 192 2025 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
*- art. 591-*bis *c.p.c. -*

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 57/2025 R.G.Es.;

sentiti gli interessati all'udienza del 12 gennaio 2026, fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato, con i benefici di cui all'art. 41 TUB;

considerato il tenore della stima in atti;

ritenuto che sia opportuno procedere alla vendita senza incanto, non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569^{III} c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del compendio pignorato;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-*bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vadano delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta dell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c., in base a criteri di professionalità e rotazione;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., possa essere confermato il prezzo base dei beni come stabilito dall'esperto stimatore sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. *ex plurimis*, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2015, n. 2474);

ritenuto che il delegato debba essere onerato di rettificare il prezzo di stima indicato dall'esperto, riducendo la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi e

mancanza di qualità nella **percentuale del 5%**, ove sia stata operata una decurtazione maggiore, come prescritto nel punto n. 3;

ritenuto che non sussistano giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

P.Q.M.

visti gli artt. 569III e 591-*bis*, c.p.c.,
visto l'art. 569IV c.p.c. e ritenuto che non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;

DISPONE

la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato quanto ai lotti meglio indicati nella perizia depositata in data 5 dicembre 2025 e debitamente inviata a tutte le parti costituite e al debitore;

DELEGA

per le operazioni di vendita di cui all'art. 591 *bis* n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 c.p.c. l'Avv. **Caruso Maria Cristina**;

DISPONE

che il professionista delegato si avvalga della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.astetelematiche.it

ASSEGNA

al professionista Delegato la somma di euro € 750,00 quale anticipo sul compenso da corrispondersi al Delegato da parte del creditore procedente o surrogante a titolo di anticipazioni, entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 24 mesi da oggi, nonostante l'espletamento di cinque successive tornate di vendite sincrone pure a prezzo progressivamente ribassato, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo della procedura, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell'art. 591, 2° co., primo periodo, cpc;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita - secondo le modalità in epigrafe indicate - dei lotti meglio descritti nella perizia sopraindicata;

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 (dichiarazione di non incompatibilità del gestore

della vendita telematica) prima di procedere alla fissazione delle vendite;

2. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliare, utilizzando il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica; ad indicare, nel medesimo avviso, i soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita; ad indicare nell'avviso di vendita la possibilità del ricorso al pagamento rateale del prezzo, specificando il numero di rate e le relative scadenze (purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione), qualora ricorrano giustificati motivi che lo inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscano il ricorso alla predetta rateizzazione);
3. ad emettere il **primo avviso di vendita** e a depositarlo contestualmente nel fascicolo telematico della procedura esecutiva improrogabilmente **entro 45 giorni dal conferimento dell'incarico o entro** 45 giorni dalla data di fruttuosa **attuazione dell'ordine di liberazione**; ad emettere i **successivi avvisi di vendita** in modo tale che tra l'eventuale esito infruttuoso dell'asta e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra **un termine non superiore a giorni 45 (termine derogabile solo nel caso in cui, tra il precedente esperimento di vendita e il successivo, il giudice abbia emesso nel corso del procedimento l'ordine di liberazione dell'immobile, con la conseguenza, che in questa ipotesi, il delegato dovrà emettere il successivo avviso di vendita entro 45 giorni dalla data di fruttuosa attuazione dell'ordine di liberazione)** ; ad inserire, per ciascun lotto posto in vendita, i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul Portale delle vendite pubbliche (anche avvalendosi della collaborazione del gestore incaricato della vendita telematica);
4. a fissare la data dei singoli esprimenti di vendita in modo tale che tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il termine per il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 100 e non superiore a giorni 120;
5. a disporre la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili, della perizia di stima (da pubblicare nella versione redatta con l'oscuramento dei dati sensibili), delle planimetrie e delle fotografie del compendio immobiliare almeno 50 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita; <u>la procedura di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e la trasmissione degli allegati alle società che gestiscono la pubblicità sui siti specializzati dovranno essere avviate dal delegato 60 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita</u>;
1. a fissare la data della vendita con incanto ai sensi dell'art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni (dalla prima vendita) solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568;

2. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
3. a fissare il termine per il deposito telematico (e analogico dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) delle domande di partecipazione entro le ore 17 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le offerte telematiche, ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura;
4. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
5. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
6. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni generali di vendita fissate dal Tribunale di Termini Imerese, sezione esecuzioni e fallimenti previste per le gare telematiche sincrone pure e reperibili sul sito Internet del Tribunale o presso il gestore della vendita telematica;
7. a valutare, esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, la domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;
8. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
9. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.
10. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

DISPONE ALTRESI' quanto segue:

a) Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;
b) il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.; segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.; prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, il Delegato inviterà i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione

della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis c. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata la mancata tempestiva rinnovazione, il Delegato interromperà le operazioni di vendita e rimetterà gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;

c) le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità in epigrafe indicate. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;
d) la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
e) la cauzione necessaria per partecipare alla vendita telematica versata dall'offerente, nonché il saldo prezzo, le rate del saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento versati dall'aggiudicatario saranno accreditati mediante bonifico bancario su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare, **anche con modalità multi-canale**, al Custode/Delegato stesso (la cui apertura è stata già disposta con il provvedimento di nomina del custode giudiziario), uno per ogni procedura delegata, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la filiale Unicredit di Termini Imerese, sita in via Falcone e Borsellino n. 87;
f) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate (unitamente a quelle analogiche dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la Sala Aste Telematiche (SAT) sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo II n. 30, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita;
g) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate (e analogiche dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 8); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub h); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
h) qualora sia presentata un'unica offerta criptata (e/o analogica) pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il

delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

i) qualora siano presentate più offerte criptate (e/o analogiche), il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

j) Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

k) dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti dal Delegato, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari;

l) qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima dell'apertura delle offerte criptate (e analogiche) al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

m) nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare la seconda vendita a prezzo base inferiore del 15% rispetto a quello precedente;

n) nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare una terza vendita a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;

o) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, il Delegato provvederà a fissare una quarta vendita con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al g.e., salvo che non ritenga che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, inappetibilità del cespite);
p) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite, il Delegato provvederà a fissare una quinta vendita con un ribasso del 40% rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del g.e.;
q) se la quinta vendita fissata dovesse andare deserta, il Delegato, salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, provvederà alla trasmissione degli atti al giudice dell'esecuzione;
r) qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, il Delegato rimetterà gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art. 164*bis* disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:
    1. durata della delega;
    2. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
    3. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
    4. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
    5. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
    6. numero di vendite esperite;
    7. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
    8. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
    9. stato di occupazione del bene;
s) Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratizio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00),

dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, **solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie**, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;

t) ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita e, all'esito, rimetterà gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni;

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Termini Imerese, sezione esecuzioni e fallimenti. Nel caso non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, il Giudice dell'Esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile.

CALENDARIO E MODALITA' DI VISITA DELL'IMMOBILE

Il Delegato, in veste di custode, qualora l'immobile risulti occupato da debitore e dai suoi familiari, procederà ad effettuare le visite concordando uno specifico calendario con l'esecutato.
La programmazione dei giorni da destinare alle visite è rimessa agli accordi intercorsi tra il debitore e il custode, purché non venga ostacolato il diritto di visita e/o non venga garantita una congrua disponibilità da parte del debitore.
Al fine di contemperare il diritto di visita dei potenziali acquirenti con quello del debitore e del suo nucleo familiare, è fatto divieto di effettuare visite nel corso della domenica e in occasione delle festività previste dal calendario.
E' altresì opportuno che il custode organizzi le visite nel corso delle seguenti fasce orarie: ore 9.00-13.00; ore 15.30-20.00.
Il custode, ove possibile, è tenuto ad avvisare il debitore prima di effettuare le visite programmate.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Per gli adempimenti successivi alla vendita, il Delegato si atterrà alle istruzioni contenute nell'apposito capitolo delle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

A. Per le sole attività successive alla vendita e, comunque, relative

esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un Ausiliario.

B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l'ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l. 76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo.

C. Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento (il cui ammontare sarà già stato determinato forfettariamente, e salvo conguaglio, in sede di avviso di vendita), il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale (si precisa che tale termine sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). In presenza di un creditore fondiario, qualora l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B., il Delegato e/o l'ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. In ogni caso, prima di provvedere, il Delegato dovrà chiedere al creditore fondiario di documentare al giudice dell'esecuzione di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole dagli organi della procedura (anche se non definitivo);

D. 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) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.

E. Il Delegato provvederà, altresì, 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 45 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento (in formato word o .rtf) e la depositerà telematicamente per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

F. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Tale dichiarazione dovrà essere allegata alla documentazione trasmessa ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

G. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

H. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio, Il Delegato provvederà ad effettuare presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario.

I. Il Delegato e/o l'ausiliario da lui nominato come indicato al precedente punto A), provvederà agli adempimenti relativi alla registrazione e alla trascrizione nei Registri Immobiliari, nonché alla voltura catastale.

Il Delegato ovvero il suo ausiliario invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata la copia del decreto di trasferimento.

J. Il Delegato ovvero il suo ausiliario provvederà altresì alle formalità necessarie (ivi compreso il versamento) per la cancellazione dei gravami.

K. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione approvato dal giudice dell'esecuzione. In proposito, verrà fornito alla banca una copia firmata digitalmente dal G.E. dell'intero progetto di distribuzione, nel quale compariranno quindi gli importi dovuti ai singoli creditori, il loro IBAN, il loro nome e cognome e/o denominazione.

L. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il Delegato, nel caso in cui non si avvalga del servizio reso dagli ausiliari, dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al Delegato il contratto di finanziamento in copia conforme e l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585,ultimo comma, c.p.c., il Delegato nel predisporre il 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 particolare l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo - la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura*".

M. Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal Delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami e consegnerà la lista di tutti i movimenti bancari dall'apertura del conto corrente intestato alla procedura fino al pagamento dei modelli F23.

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista Delegato come sopra provvederà altresì alla formazione e redazione del progetto di riparto di cui al 591*bis*, n. 12), c.p.c. e si atterrà, nell'esecuzione

dell'incarico, alle istruzioni contenute nell'apposito capitolo delle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari, nonché alle norme generali per la formazione e redazione del progetto di distribuzione e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata il creditore procedente e i creditori intervenuti a inviare allo stesso a mezzo PEC le note di precisazione del credito con indicate 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.
- Il professionista comunicherà ai gestori della pubblicità ed alla piattaforma delle vendite che è in corso la predisposizione del piano di riparto, onerando i predetti gestori di trasmettere, entro il termine massimo di trenta giorni, l'eventuale pendenza di insoluti (allegando le relative fatture), onde richiederne la relativa collocazione in via privilegiata ex art. 2770 c.c.
- Il professionista predisporrà il progetto di distribuzione nel termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.
- Il professionista trasmetterà alla cancelleria, nel medesimo termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, il progetto di distribuzione.
- Entro dieci giorni dal suo deposito il giudice dell'esecuzione esaminerà il piano di riparto proposto e, apportate le eventuali variazioni, ne disporrà il deposito nel fascicolo della procedura affinché possa essere consultato dalle parti, disponendone, altresì, la comunicazione al Delegato.
- Ricevuta tale ultima comunicazione, entro trenta giorni il Delegato provvederà a fissare innanzi a sé 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.
- Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il Delegato ordina il pagamento agli aventi diritto entro il termine di venti giorni. Se vengono sollevate contestazioni innanzi al Delegato, questi ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'articolo 512.
- L'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto di distribuzione autorizzato dal G.E., deve invece essere condotta esclusivamente dal Delegato mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura.
- Inviterà inoltre i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'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 Delegato invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti

ma non comparsi all'udienza.

- Tra le spese in prededuzione il professionista considererà il proprio compenso, quello dell'ausiliario eventualmente nominato, quello del Delegato e del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche posti a carico della procedura.
- Il Delegato, in prossimità dell'audizione delle parti fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita sincrona mista l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza e delle eventuali spese di chiusura del conto. Documentazione che il professionista dovrà depositare a PCT quale allegato del progetto di distribuzione.
- Decorsi venti giorni dall'approvazione del progetto e dopo aver provveduto al pagamento delle singole quote, il Delegato provvederà al deposito nella cancelleria del G.E. della copia della dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale, invitando il creditore a versare, **sin dalla prima asta**, direttamente ai gestori della pubblicità commerciale (Astegiudiziarie.it, Immobiliare.it e Asteannunci.it e i relativi servizi correlati) gli importi necessari alla celebrazione dei singoli esperimenti di vendita e alla gestione della vendita telematica (corrispettivo per i servizi offerti dal gestore della vendita telematica).

Per quel che concerne la **pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche**, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, è posto a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 *bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per ciascun lotto posto in vendita (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al Delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il Delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal Delegato.

A tal fine, il Delegato dovrà comunicare via pec, al creditore procedente e ai creditori muniti di titolo esecutivo, l'avviso di vendita lo stesso giorno del suo confezionamento. Inoltre, il Delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente

(già versato in precedenza), non dovrà effettuare il pagamento sopraindicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche della ricevuta del pagamento già effettuato da parte dei creditori, impiegando il fondo spese già esistente per l'effettuazione della pubblicità commerciale.

Qualora il Delegato non riceva la ricevuta di pagamento entro il termine di 70 gg sopra indicato, questi dovrà trasmettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il Delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo nell'ipotesi in cui tutti i creditori costituiti risultino ammessi al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito di tale contributo ai sensi dell'art. 18 *bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Si segnala che le conseguenze dell'omessa consegna della ricevuta di pagamento del contributo unificato entro il termine di 70 gg prima di ciascun vendita e della connessa mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita entro il termine di 50 gg prima di ciascuna vendita graveranno sui creditori, comportando l'estinzione della procedura esecutiva (cfr. art. 631-*bis* c.p.c. "*Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma...*"; 161-*quater* disp. att. c.p.c., "…..*Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contribuito della pubblicazione previsto dall'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115*").

Forme di pubblicità obbligatoria

Il Delegato provvederà, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a pubblicare l'avviso di vendita, la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, **almeno 50 giorni** prima della data di ciascun esperimento di vendita (la procedura di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e la trasmissione degli allegati alle società che gestiscono la pubblicità sui siti specializzati dovranno essere avviate dal delegato 60 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita):

a) sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
b) sul sito internet Astegiudiziarie.it;
c) sul sito internet Immobiliare.it;
d) sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

Dispone che in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui siti Internet

indicati il Delegato, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affigga un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile.

Forme di pubblicità facoltativa

Dispone che, nell'ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto uno o più beni di particolare pregio (ad es. strutture ricettive, beni di interesso storico-artistico, etc.), il Delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare l'opportunità, previa audizione del creditore, di pubblicare con le medesime modalità sopraindicate anche l'avviso di vendita, la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato:

a) sui portali astetribunali24.com, milanofinanza.it e italiaoggi.it collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Dispone che, nell'ipotesi in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo ne facciano espressa richiesta all'udienza ex art. 569 c.p.c. o nel corso dello svolgimento delle operazioni di delega, il Delegato provveda, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. ad effettuare la pubblicità della vendita con le medesime modalità sopra indicate, pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul:

b) quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia edizione provincia di Palermo o sul Quotidiano di Sicilia (rimettendo la scelta al creditore procedente);

Dispone che, nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il Delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare, previa audizione del creditore, l'opportunità di avvalersi del servizio di **Postal Target** offerto dal Gruppo Edicom.

Il professionista Delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre **forme aggiuntive di pubblicità commerciale** (ad. Esempio pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione sull'intero territorio nazionale mediante l'acquisto di spazi pubblicitari su un'intera pagina), previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

Il professionista Delegato provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano disponibili on line sul sito internet prescelto dal Tribunale di Termini Imerese, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie, con richiesta di

tempestivo intervento;
Il testo dell'eventuale inserzione sul quotidiano dovrà contenere unicamente i **seguenti dati**: la descrizione, l'ubicazione del bene, comprensiva del quartiere e della zona, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), la regolarità urbanistica e lo stato di occupazione, il prezzo base, la data e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del giudice, **lo stato dell'immobile** (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode, la possibilità di accedere a mutuo ipotecario alle condizioni determinate dalle banche convenzionate. Andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.
MANDA la cancelleria per la comunicazione agli interessati e al professionista Delegato.

MANDA la cancelleria per la comunicazione al Professionista Delegato degli atti di intervento nonché di eventuali rinunce all'esecuzione e/o agli interventi depositati successivamente ad oggi.

Termini Imerese, 12 gennaio 2026

Il Giudice
Marouene Balsano