R.G. Es. 2 /2020

TRIBUNALE DI SCIACCA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA

ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

- ***Art 591 bis c.p.c.-***

Il Giudice dell'esecuzione

visti gli atti e i documenti del procedimento esecutivo iscritto al n. R.G. Es. 2 /2020 e sciogliendo la riserva che precede;

sentiti gli interessati all'udienza del 26/9/2024 fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e sciogliendo la riserva assunta;
atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato;
considerato il tenore della stima in atti;
considerato che non sono state proposte opposizioni agli atti esecutivi;
ritenuto opportuno **disporre la vendita asincrona** dei beni immobili meglio descritti nella perizia di stima in atti con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;
letto l'art. 569, comma 4 c.p.c e ritenuto che, in considerazione delle novità del settore delle compravendite immobiliari delle negoziazioni **telematiche** e della necessità di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di distanziamento sociale per la prevenzione del contagio da COVID-19, la vendita **asincrona** appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti;
ritenuto che è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
che in ossequio all'articolo 591 bis comma 1 c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal comma secondo della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base ai criteri di professionalità e rotazione;
ritenuto che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., può 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 in seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile - e ciò garantito dalla pubblicità - e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione i vari soggetti interessati (Cfr. ex plurimis Cassazione Civile sezione III 10 febbraio 2015 n. 2474);
ritenuto che non sussistono giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

p.q.m.

visti gli artt. 569 terzo comma e 591 bis c.p.c.;
visto l'art. 569 quarto comma c.p.c., come da ultimo modificato con il D. L. 3 maggio 2016 n. 59, e ritenuto che, in ragione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita e del valore di stima degli atti, non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte **modalità telematiche**;

DELEGA

Per il compimento delle operazioni di vendita asincrona telematica e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità indicate all'art. 569, co. 3, c.p.c., ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c., il Dott. **Giuseppe Errante** già nominato custode giudiziario nella presente procedura esecutiva.
II professionista sopra nominato dovrà compiere senza ritardo, comunque entro il termine di ventiquattro mesi, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni a lui delegate, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita - se non per ordine del giudice dell'esecuzione – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al Professionista delegato, il quale ne riferirà immediatamente al Giudice dell'esecuzione - ovvero di ritardarne la fissazione.

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 il **termine di 24 mesi** dalla comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa: alla scadenza di tale termine, il delegato rimetterà comunque gli atti al Giudice dell'Esecuzione con una relazione illustrativa delle attività svolte;

DISPONE

Che nel corso del suddetto periodo vengano effettuati almeno **cinque tentativi di vendita,** a prezzo progressivamente ribassato, nel rispetto delle determinazioni di legge sul punto: il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi. In caso di mancata vendita, il fascicolo dovrà essere rimesso

a questo Giudice affinchè decida sul prosieguo della procedura, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell'art. 591, secondo comma, primo periodo c.p.c.;

DISPONE

Il pagamento in favore del professionista Delegato dei seguenti importi:

- **euro 1.000,00** a titolo di acconto sul compenso allo stesso spettante;
- **euro 1.500,00** a titolo di fondo spese per le operazioni di vendita,
- **euro 300,00 per ciascun lotto posto in vendita** per il pagamento del contributo unificato previsto dall'art. 18 *bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf)

PONE A CARICO

Del creditore procedente e/o intervenuto titolato più diligente entro il termine perentorio di **quarantacinque giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento;

detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato direttamente dal delegato **di ulteriori 30 giorni** (cfr. Cass. n. 2044/2017 in ordine al potere del delegato di fissare termini alle parti, estrinsecazione della potestà prevista dagli artt. 484, 175 e 152 cod. proc. civ.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento onera il delegato-custode di depositare, **non oltre dieci giorni successivi** alla scadenza del termine assegnato ai creditori, rendiconto finale di gestione e notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati, unitamente alla documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività).

Il fondo spese sarà accreditato mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva, avente la consultazione on-line, con mandato ad operare al delegato stesso, uno per ciascuna procedura delegata, che il professionista provvederà ad aprire, presso istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Nel caso sia necessaria provvedere alla **ricostituzione del fondo spese**, prima del suo esaurimento, il delegato assegnerà **a tutti** i creditori muniti di titolo esecutivo un termine di trenta giorni per provvedere al pagamento di un ulteriore importo di € 1.500,00 ovvero del minore importo che il delegato riterrà sufficiente in relazione alle prevedibili spese da sostenere, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso di mancato pagamento entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato.

DISPONE

che il creditore a carico del quale è posto il fondo spese provveda a notificare nel **termine di 30 giorni** dalla comunicazione il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

FISSA

in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento degli importi sopra indicati e l'emissione dell'avviso di vendita.

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita con modalità **asincrona** dei lotti, meglio descritto nella perizia sopraindicata;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITA' PRELIMINARI

il professionista delegato provvederà preliminarmente ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591 bis e ss c.p.c., che di seguito si elencano in via esemplificativa unitamente alle direttive generali cui il professionista dovrà attenersi:

1. Estrarre dal fascicolo d'ufficio copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;
2. Verificare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombenti di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi (ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione) ovvero eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
3. redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012 n.179, convertito dalla I. 17 dicembre 2012 n.221, come modificato dal d.l 3 maggio 2016, n. 59, convertito in I. 30 giugno 2016, n. 119, secondo il format ministeriale;
4. acquisire, ove già non prodotto dal creditore procedente, l'estratto del 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.;
5. 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 del1985 e successive modifiche;
6. provvedere all'apertura di un conto corrente ove confluirà il ricavato della procedura, del cui IBAN sarà data indicazione negli avvisi di vendita;
7. determinare il valore di ciascun immobile pignorato, in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita, a norma dell'articolo 568, co. I, c.p.c., (nonchè dell'offerta base - pari al prezzo di stima - e di quella minima ammissibile - pari all'offerta base ridotta di Y.) tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto

nominata dal giudice ai sensi dell'articolo 569, co. 1, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173bis, co. 4, disp. att. c.p.c.;

8. accertare, se ricorrono, giustificati motivi – riferendone in tal caso senza indugio al Giudice dell'esecuzione, per le determinazioni conseguenti – per disattendere il valore di stima attribuito dall'esperto, anche alla luce degli eventuali chiarimenti sollecitati dalle parti con le note di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
9. indicare l'offerta base – pari al prezzo di stima – e di quella minima ammissibile, pari all'offerta base ridotta di Y;
10. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare 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 quinto comma c.p.c. in mancanza di riscontro e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno immediatamente sospese, rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti;
11. predisporre la vendita senza incanto – che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese e dell'acconto sopra indicati – dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e notificando l'avviso ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile, nonché al debitore esecutato; l'avviso di vendita dovrà essere, inoltre, depositato nel fascicolo d'ufficio a mezzo PCT e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

d. il numero di ruolo della procedura;
e. il nome del professionista delegato alla vendita;
f. i beni in vendita, suddivisi in uno o più lotti, il loro prezzo base, l'offerta minima efficace e la misura del rilancio minimo;
g. il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
h. la tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) il Comune e l'indirizzo, ove è situato l'immobile, le sue caratteristiche - (superficie, vani, piano, interno, ecc.); le eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); lo stato di occupazione (libera, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
i. l'ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;
j. il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
k. le modalità della vendita (telematica asincrona);
l. le modalità di presentazione dell'offerta telematica;
m. le modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa (in misura **non inferiore al decimo del prezzo proposto,** che dovrà essere versata mediante bonifico

bancario, con causale "versamento cauzione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura – le cui coordinate dovranno essere adeguatamente indicate – ed allegato alla offerta;

n. il codice IBAN;

o. la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alia scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sè;
p. la disciplina generale della gara successiva alle offerte;
q. il nome e il codice fiscale del custode giudiziario, cui potere richiedere maggiori informazioni sulla vendita, con indicazione dell'indirizzo email e del numero telefonico, con l'avviso che la visita del bene può essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it);
r. L'indicazione dei siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima ed i relativi allegati;
s. L'avviso che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'articolo 579 terzo comma c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;
t. l'avvertimento che nel termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al saldo prezzo, un fondo spese (pari di regola al 20% del prezzo di aggiudicazione) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura, da effettuarsi mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura, ovvero secondo le modalità di cui all'articolo 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.
u. La circostanza che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192 del 2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
v. L'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

w. La circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore raggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni e il relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
x. La circostanza che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
y. Le notizie di cui all'articolo 46 del T.U. n. 380/2001 e all'articolo 40 della L. 47/1985 e s.m.i. ovvero l'insufficienza di tali notizie tali da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma 2 della L. 47/1985, con espresso avviso 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'articolo 40, comma 6 della citata legge 47/1985.

Nel predetto avviso dovrà, inoltre, essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della I. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata I. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alia disciplina dell'art. 40 della I. 28 febbraio 1985, 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 200 I, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreta di trasferimento;
- precisato 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità , nè potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 necessita 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;

- evidenziato:
  - 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;
  - se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
  - che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
  - che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

Il Professionista Delegato provvederà altresì:

1) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni (facendo attenzione che il termine non scada di sabato o in un giorno festivo) per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

2) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente (escludendo la giornata di sabato e i giorni festivi), ad un preciso orario, la convocazione- in via telematica - delle parti per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

Il professionista delegato provvederà altresì a:

12. effettuare ai sensi dell'articolo 490 c.p.c. la **pubblicità almeno 45 giorni** del termine fissato per il deposito delle offerte: a) sul Portale delle vendite pubbliche – inserendo l'avviso di vendita e curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'articolo 18 bis del D.P.R. 115/2002, in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 161 quater disp. att. c.p.c.; sul sito internet *astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato. Sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti). Il Custode provvederà altresì, ove possibile, all'affissione di un cartello "Vendesi" (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su siti internet dedicati agli immobili di particolare pregio ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione

locale, nazionale o internazionale, previa autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

13. Esaminare le offerte nel giorno sopra indicato e deliberare sulle stesse, redigendo il verbale delle relative operazioni; in particolare, ai fini della 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. Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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, secondo comma, c.p.c. il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita ma anche alla somma prevista dall'articolo 506, comma 1, c.p.c. ovvero non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma che potrebbe superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

14. Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., 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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima della possibile identificazione dell'offerente. Il delegato è autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento emesso in tal senso da parte del Giudice dell'esecuzione 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. Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'articolo 624 bis c.p.c. è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**, in conformità a quanta stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. c depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sui Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell''offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c)l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d)il numero o altro data identificativo de/lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l)

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V. utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ave ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio della Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regale tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3 L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreta. II software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonchè i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreta del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegata di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n).
Si applica il comma IV. terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alia stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art_ 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).
Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art 26.
Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto
4 II responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanta previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero

Art_ 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita
II software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26.
Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).
L 'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale

rappresentante della societa' offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari al **10 per cento** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.
Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinchè sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Non saranno ritenute efficaci, altresì, le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/2015, del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 laddove il comma I prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione <u>delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati</u>.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
II professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
<u>In caso di offerta unica:</u>
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.
Se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

a) solo in occasione del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere sussistente la seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di

assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

b) in ogni esperimento di vendita, compreso il primo, qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
c) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.
All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
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.

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.

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 se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

In siffatte ipotesi, il delegato 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 mutante 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 copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'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'articolo 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*

di 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."

Una volta formato il verbale di aggiudicazione, il delegato comunicherà entro dieci giorni all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente al saldo prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) unitamente a un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un importo minimo di €. 2.000,00 (destinato al pagamento di metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché delle relative spese generali, degli oneri di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale) dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sui conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

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) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di **richiesta ex art. 41 T.U.B**. avanzata dal creditore fondiario, non oltre l'udienza ex art 569 c.p.c., di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, il delegato, inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; il delegato è tenuto 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; cosi calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (in misura comunque non eccedente l'80% del saldo prezzo), nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

Ove invece il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine prescritto

sopra indicato, la nota di precisazione del credito corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte resterà per intero, sul conto corrente della procedura. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal Delegato, previa autorizzazione del Giudice, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 cod. civ.

L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario le somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

In caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.l5 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c. anche ai seguenti:

- In caso di esito infruttuoso della vendita, dovrà procedere entro sessanta giorni a nuovi tentativi di vendita senza incanto con le medesime modalità sopra indicate, e con successivi ribassi del 20% fino alla quarta vendita, fissando in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base, salva diversa direttiva del Giudice dell'esecuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di incanto, 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 di 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, dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- qualora invece i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo all'aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della

vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

- 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 II co. c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;

- provvedere subito dopo la vendita alla restituzione degli importi depositati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione mediante riaccredito al medesimo c/c dal quale la cauzione è stata versata;

- ad avvisare tempestivamente il Giudice nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine indicato;

- il delegato è da intendersi autorizzato ad eseguire in autonomia le restituzioni delle cauzioni, i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati, a restituire agli aggiudicatari le somme versate in eccesso a titolo di spese e ad effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati. Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici;

- in caso di vendita fruttuosa, il delegato provvederà a comunicare immediatamente al Giudice dell'esecuzione l'avvenuta aggiudicazione, anche ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione del bene aggiudicato, ove non disposta in precedenza; a versare senza indugio sul conto corrente della procedura eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico e a restituire immediatamente dopo la gara le cauzioni, corrisposte da coloro che non sono rimasti aggiudicatari ovvero restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico bancario con modalità identiche di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme;

- laddove si profili l'**antieconomicità** della vendita, ovvero quando il compendio pignorato (comprensivo di tutti i beni posti in vendita, con esclusione dei casi in cui parte dei beni pignorati sia stata già venduta) debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore a € 15.000,00 il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti innanzi al Giudice dell'esecuzione ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164 disp. att. c.p.c., unitamente ad una relazione riepilogativa. Ove, invece, si sia già venduto parte del compendio pignorato e il prossimo prezzo base degli immobili ancora da porre in vendita sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi a proseguire nelle operazioni di vendita; in caso di mancanza di interesse, rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione con apposita relazione; in tali relazioni, il custode/professionista delegato avrà cura di indicare: descrizione sintetica del compendio; spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare in favore del professionista (da calcolare secondo i criteri fissati dalla normativa vigente); ammontare dei crediti per cui si procede, con le eventuali cause di prelazione ai fini della previsione di un ipotetico riparto; numero di vendite esperite; prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita; presenza nel corso

delle operazioni di vendita, di soggetti interessati ed effettuazione di visite; stato di occupazione del bene.

- in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al Giudice dell'esecuzione del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., allegando copia del verbale di aggiudicazione e segnalando se vi siano elementi per ritenere che il mancato pagamento del prezzo denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;

- una volta formato il verbale di aggiudicazione il delegato comunicherà entro 10 giorni all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo pec, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura, da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti saranno imputati prima alle spese e successivamente al saldo prezzo;

- il delegato provvederà ad aggiornare con spese a carico della procedura, le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali altre iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando 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 od 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 l'effettivo accredito dell'importo;

- entro 20 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisite e delle visure aggiornate, redigerà la bozza – in file pdf da depositare al fascicolo telematico, non firmato digitalmente dal delegato ed in formato word- del decreto di trasferimento e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o in caso di scadenza ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice dell'esecuzione e dell'attribuzione allo stesso del numero cronologico e del numero di repertorio – e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro – il delegato ne estrarrà copia autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario, nonché della trasmissione dello stesso all'Ufficio del Registro territorialmente competente, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento;

- una volta effettuata la liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro, il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e delle tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura, attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario.

- Effettuato il pagamento delle imposte e delle tasse, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari,

rammentando che ai sensi dell'art. 585 terzo comma c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente alla iscrizione della ipoteca concessa dalla parte finanziata, e alla voltura catastale del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Agrigento - la nota di trascrizione – con indicazione di atto soggetto a voltura – unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23-F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse.

- Esauriti tali adempimenti e ritirato il duplo della nota di trascrizione, il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F23/F24 attestanti il pagamento delle imposte e delle tasse.

- Il delegato provvederà altresì alla cancellazione dei gravami – sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento – curando previamente gli adempimenti e le comunicazioni attualmente richiesti e funzionali al rilascio della attestazione di mancato opposizione del decreto di trasferimento e prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;

- 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;

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

- il delegato avrà cura di allegare alla bozza del decreto di trasferimento anche copia della certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c. e della nota di trascrizione del pignoramento; contestualmente, segnalerà se per la stima del bene in questione debba essere ancora liquidato il compenso definitivo in favore dello stimatore, e ciò nel caso di liquidazione del solo acconto dopo l'introduzione del terzo comma dell'art. 161 disp. att. del c.p.c.;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di quanto sopra indicato; con la precisazione che già nel verbale di asta deserta dovrà essere indicata la data della successiva asta da fissarsi entro un termine non superiore ai novanta giorni (art.591 II co. c.p.c.);

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

- qualora sia già esaurita la fase liquidatoria, al deposito della bozza del decreto di trasferimento dell'ultimo (ovvero dell'unico) lotto, il delegato allegherà altresì istanza di liquidazione di spese e compensi, per le attività da svolgere con riferimento alla fase della distribuzione del ricavato (c.d. fase 4) specificando se si debba procedere ai sensi dell'art. 510 c.p.c. (unico creditore procedente) ovvero se vi siano più creditori intervenuti;

- nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo

delle spese e dei crediti di cui all'articolo 495 comma 1 c.p.c., il delegato a norma dell'articolo 504 c.p.c., interromperà le operazioni di vendita e inviterà i creditori a precisare i propri crediti (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sula base delle medesime note di precisazione). Ove all'esito risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al giudice che si tratta di un progetto predisposto in ossequio agli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c..

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista Delegato 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.

Il professionista delegato dovrà procedere alla redazione del progetto di distribuzione osservando le norme sulle cause di prelazione, e provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c..

A tale fine, il delegato fisserà a tutti i creditori un termine di trenta giorni per far pervenire presso lo stesso delegato il proprio titolo (anche in copia non conforme), ove non fosse stato già versato in atti, ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto, nonché la nota di precisazione del credito, con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate, es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione, salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto – ad esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento, e la nota delle spese legali.

Si avvisano sin da adesso i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione.

Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale o al tasso determinato dal titolo, e le spese legali non verranno liquidate.

Quanto alle spese legali, il delegato dovrà proporne la liquidazione secondo i valori medi della tariffa vigente per il creditore procedente e secondo i valori minimi per i creditori intervenuti, considerando quale parametro di riferimento il minore importo tra quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti e l'entità del credito azionato, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5 comma 1, ultimo periodo, D.M. n. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'articolo 161 disp. att. c.p.c.

Nell'ottica di predisposizione del progetto di distribuzione, all'atto di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede, consegnerà anche un 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 altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 commi 2 e 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario; tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà: a) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al perito stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; b) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca dove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza – che rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata entro due mesi – e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in cancelleria e a fissare l'udienza di discussione onerando il delegato delle comunicazioni di rito: qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 tub abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Nel caso in cui si proceda alla predisposizione di piani di riparto parziali, i compensi in favore del delegato per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato c.d. fase 4, unitariamente intesa, saranno oggetto di liquidazione soltanto all'esito dell'esaurimento della fase liquidatoria e all'atto di formazione del progetto di distribuzione finale.

Nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale, e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore, il debitore si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Corte di Cassazione n. 6575/2013.

Il delegato provvederà entro venti giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto quelle a sé spettanti e provvedendo alla chiusura del conto stesso.

* * * * *

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il Delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018 e della pubblicità commerciale versando, ai gestori della pubblicità commerciale

(Astegiudiziarie.it, Immobiliare.it e Asteannunci.it nonché sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, e i relativi servizi correlati verifica insieme ai Delegati se introdurre anche "La Repubblica offerta WEB") 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).

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 **45** giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita:

- sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- sul sito internet Astegiudiziarie.it; (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);
- sui siti collegati al servizio "Rete Aste Real Estate" offerto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);
- sui 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:
sui portali astetribunali24.com, milanofinanza.it e italiaoggi.it collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.
Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sui sito internet www.astegiudiziarie.it.
Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie lnlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati;

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:
quotidiano La Repubblica edizione locale o sul Giornale di Sicilia 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 Sciacca, 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.

DISPONE

che **il delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione** sugli adempimenti iniziali svolti – art. 16 bis, comma 9 sexies, D.L. n. 179/2012; almeno ogni sei mesi, - la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza, il delegato custode dovrà redigere e depositare una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro venti giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente, nonché una dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavata dalla vendita in conformità al progetto approvato.

Si AVVISA il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'articolo 179 ter disp. att. c.p.c. e dall'articolo 591 bis ultimo comma c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione, anche con successivi provvedimenti integrativi, è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione per l'assunzione dei provvedimenti di competenza del Presidente del Tribunale.

Il Giudice dell'esecuzione, inoltre,

ritenuto che il suddetto professionista il dott. Giuseppe Errante vada anche **confermato** quale custode giudiziario del compendio pignorato, come previsto dall'articolo 559 quarto comma c.p.c., nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione e amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;
considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità, anzi, consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite con un incremento sensibile delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

p.q.m.

visti gli artt. 559 quarto comma e 560 quinto comma c.p.c.

CONFERMA LA NOMINA

Del suddetto professionista delegato anche quale custode giudiziario.

CONFERISCE

Al medesimo professionista, nella veste di custode giudiziario, i seguenti compiti:

- accedere alle unità immobiliari oggetto della procedura, previa comunicazione al debitore esecutato e nell'ipotesi di irreperibilità e/o comportamento ostruzionistici di quest'ultimo, avvalersi ove necessario dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro;
- compiere periodici accessi agli immobili pignorati;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza di legittimità – Corte di Cassazione n. 12877/2016 – e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione; si

evidenzia che le spese che devono essere anticipate dai creditori sono soltanto quelle necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza;

- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione della integrità fisica e funzionale dello stabile;
- dare immediata notizia al Giudice dell'Esecuzione dell'eventuale esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile;
- ove necessario riscuotere canoni di locazione ovvero indennità di occupazione *sine titulo*; in questo caso il custode provvederà ad accendere un conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicata in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, ai fini del deposito di tali somme; potrà essere a tal fine utilizzato il medesimo conto corrente utilizzato dal delegato per le attività di vendita purché sia mantenuta una contabilità separata;
- vigilare sulla condotta del debitore e/o degli altri occupanti l'immobile segnalando a questo Giudice eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- esercitare – previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, e se necessaria, nomina di un legale – tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato o inerenti alle attività di amministrazione del cespite;
- rendere semestralmente il conto della gestione a norma dell'art. 593 c.p.c., allegando la documentazione giustificativa delle spese eventualmente sostenute e una relazione sulle attività svolte e sugli accessi eseguiti;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto del novellato articolo 560 quinto comma c.p.c., nel testo previgente la riforma Cartabia, oggi art. 560, sesto comma c.p.c.;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione dei beni ai sensi dell'art. 560 c.p.c., avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro;
- qualora taluno degli immobili sia pignorato in ragione di una quota indivisa, salvaguardare i diritti dei comproprietari; il professionista, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla quota pignorata, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura ed organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

- trasmettere il rendiconto finale, già comunicato alle parti e l'istanza di liquidazione delle spese e dei compensi, al più tardi, entro 60 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto.

Attività relative al primo accesso

Avvenuto il versamento dell'acconto e dopo avere effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione in atti ed avere verificato che non vi sono ostacoli immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode effettuerà senza ritardo, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

In caso di **esito positivo del tentativo di accesso,** il custode verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori - e non solo con il procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile – se del caso il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati; che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode.

Se l'immobile risulta occupato da terzi, il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente il contratto di locazione registrato e l'eventuale diverso titolo.

Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività di custodia e di stima; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

Il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente, trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido.

Il custode avrà cura di richiedere, inoltre, sia all'amministratore di condominio che all'esecutato se sono state deliberate spese per le attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle spese relative in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere,

invitando l'amministratore a inoltrare per conoscenza anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

In caso di esito negativo del tentativo di primo accesso dovuto a:

- immobile non abitato;
- debitore irreperibile;
- ostacoli all'accesso da parte dell'occupante, il custode relazionerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione chiedendo l'autorizzazione all'accesso forzo con l'assistenza della Forza Pubblica.

CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO – DA TRASMETTERE AL GIUDICE E AI CREDITORI

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo pec, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola, il custode deve indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile;
- eventuali situazioni "anomale" di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem*, e comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata dalla dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato: verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore di uso, proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione deve essere allegato il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

VISITE DELL'IMMOBILE.

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né a maggior ragione, fornirà loro i nomi.
Il custode deve assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta (che dall'entrata vigore della obbligatorietà della vendita con modalità telematica, sarà effettuata esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche), la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza.
Le visite dell'immobile dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare, quindi, possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo di delegato ad hoc) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura asta.
Il custode illustrerà, infine, quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

RENDICONTO DELLA CUSTODIA.
Il custode:
- depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato, e al termine dell'incarico, entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto, rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per la fissazione dell'udienza di approvazione del rendiconto finale di gestione, che il custode – delegato avrà cura di trasmettere alle parti, compreso il debitore, almeno 20 giorni prima dell'udienza fissanda; le parti avranno la possibilità di depositare osservazioni al suddetto rendiconto finale;
- depositerà unitamente al rendiconto finale di gestione, anche l'istanza di liquidazione di spese e di compensi, in base al D.M. 80/2009, con la relativa documentazione giustificativa;
- nel caso di procedura avente ad oggetto un numero di lotti superiore a tre, autorizza il custode a depositare rendiconti finali per gruppi di tre immobili;
- nel caso in cui l'incarico abbia ad oggetto diversi beni, avrà cura di distinguere le entrate e le uscite relative a ciascun bene (ciò al fine di agevolare la distinzione delle masse nel caso di liberazioni parziali o di beni appartenenti a soggetti diversi o di intervento di creditori aventi diritto di soddisfarsi sul ricavato di alcuni dei beni pignorati);

Il Custode, inoltre, alla scadenza del termine assegnato alle parti, e comunque non oltre sessanta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per la fissazione dell'udienza di approvazione del rendiconto finale di gestione. Successivamente, il custode dovrà predisporre e depositare rendiconto finale di gestione e istanza di liquidazione dei compensi, con la relativa documentazione

giustificativa e con la prova dell'avvenuta comunicazione alle parti, almeno dieci giorni prima della data fissata dal GE per la comparizione delle parti.

il GE dispone inoltre che il custode- delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiari, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- dichiari, altresì, di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica e organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, o mediante un delegato comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- riferisca il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina e in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

DISPONE

Che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato – custode, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e al debitore:
che la presente ordinanza sia notificata, altresì, ai creditori iscritti non intervenuti a cura del creditore procedente;

MANDA alla 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.

Con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere nel prosieguo del processo.

Sciacca, li 13/09/2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Veronica Messana

Il presente provvedimento, redatto su documento informatico, viene sottoscritto con firma digitale dal Giudice Dott. Veronica Messana, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del d.lgs. 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.