N. 142/2024 R.G.Es.

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'udienza del 07.10.2026 sono presenti l'avv. Gaetana Valenti per la creditrice procedente, Patti Luisa, l'avv. Giuseppe Giallombardo, quale custode giudiziario, nonché l'arch. Natalia Armetta, quale esperto stimatore.
L'avv. Valenti, nulla osserva in ordine alla relazione di stima depositata dall'esperto e insiste per la vendita del compendio immobiliare pignorato.

Il G.E.

differisce la pronuncia al termine dell'udienza in attesa della trattazione delle procedure che seguono sul ruolo.
Successivamente, all'esito della camera di consiglio per l'esame degli atti, alle ore 15.15 emette la seguente ordinanza:
atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio immobiliare pignorato;
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 non sussistano giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

P.Q.M.

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

DISPONE

la **vendita sincrona mista** delegando l'***avv. Giuseppe Giallombardo*** al compimento delle relative

operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice dell'esecuzione – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c.;

NOMINA

quale **Gestore della vendita telematica** la società **Edicom (www.garavirtuale.it)**, in base all'offerta economica depositata presso il Tribunale di Palermo.

FISSA

in 24 mesi dalla presente ordinanza di delega (ovvero dalla sua comunicazione se non emessa in udienza) il termine finale per il completamento delle operazioni delegate, disponendo che **entro il termine di un anno dalla ricezione del fondo spese si effettuino almeno tre esperimenti di vendita**.

Il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi.

Alla scadenza del termine di 24 mesi il delegato rimetterà comunque gli atti al G.E. con una relazione illustrativa delle attività svolte.

****

Considerato che, ai sensi dell'art. 144 d.P.R. n. 115/2002, la creditrice procedente è ammessa al patrocinio a spese dello Stato e che gli onorari e le spese saranno anticipati dall'Erario alle condizioni stabilite, rispettivamente, dall'art. 131, c. 3, d.P.R. n. 115/2002 (a seguito della sentenza n. 217/2019 della Corte costituzionale e salva la prelazione di cui all'art. 135, c. 2, d.P.R. cit.) e dall'art. 131, c. 4, d.P.R. cit.

CONTENUTO DELLA DELEGA

Il professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591-*bis* 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 G.E. 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 *ex* art. 569 c.p.c.;
3. determinare il valore di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), accertando se ricorrono giustificati motivi – riferendone in tal caso senza indugio al G.E. – 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.;
4. 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* c. 5 c.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 G.E. per gli opportuni provvedimenti;

5. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 60 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 indicare:
   a) i beni in vendita, suddivisi in uno o più lotti, il loro prezzo base, l'offerta minima efficace e la misura del rilancio minimo;
   b) il termine ultimo (entro le ore 13.00 o il diverso orario indicato dal delegato del giorno precedente alla vendita) e il luogo (in caso di offerta non telematica) per il deposito telematico e analogico delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le quali dovranno prevedere un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
   c) le modalità telematiche ovvero cartacee di presentazione delle offerte stesse, le quali, in caso di offerta presentata su supporto analogico, vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso; le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche:
      - l'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, c. 5, d.m. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*";
      - il **presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di inammissibilità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, II periodo, d.m. n. 32/2015);
   d) l'importo della cauzione (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 bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 142/2024 R.G.Es., con indicazione del lotto per cui si partecipa e indicazione del nome del professionista delegato", assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, **l'offerta sarà esclusa**;
   e) la data e il luogo di svolgimento della vendita, che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b), per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti;

f) l'avviso che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, 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;
g) il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale) per il versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione), da effettuarsi mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile intestato come sopra, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB (d.lgs. n. 385/1993) nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. **Il delegato è autorizzato**, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**. L'avviso di vendita dovrà, infatti, specificare che quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.
h) il nominativo e i recapiti del custode giudiziario cui richiedere maggiori informazioni sulla vendita e l'avviso che la visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it);
i) le informazioni aggiornate sullo stato di occupazione del bene posto in vendita; sulla circostanza che, salvo il caso in cui lo stesso sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura, il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
j) la circostanza che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 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;
k) 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, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;
l) la circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al 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;

m) le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita sincrona mista;

n) la circostanza che la presentazione dell'offerta 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;

o) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 e all'art. 40 della L. n. 47/1985 e s.m.i., ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, 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'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

p) la precisazione che, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c., secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.

6. effettuare, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la **pubblicità almeno quarantacinque giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte, utilizzando **esclusivamente** il fondo spese appositamente costituito:

a) sul Portale delle vendite pubbliche – inserendo l'avviso di vendita e curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115/2002 – in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.;

b) sul sito internet *astegiudiziarie.it* e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a., sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato;

c) tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita. Per gli adempimenti del servizio di messaggistica (SMS) il delegato dovrà avvalersi della società EUREMA CENTRO MEDIA inviando una mail a: tribunalepalermo@eurema.net.

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 cui 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.

Il delegato provvederà a **saldare, entro venti giorni** dalla acquisizione della documentazione comprovante l'erogazione dei servizi di pubblicità e dall'effettuazione del servizio della vendita telematica relativi a ciascun esperimento di vendita, **le competenze spettanti alle**

società che hanno curato i servizi, con obbligo di rendiconto al deposito della relazione informativa successiva a ciascun esperimento di vendita.

7. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c.; procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2% ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni.
   In particolare, 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.
   Se sono state tempestivamente 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, c. 2, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, c. 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;
8. 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 sincrona mista 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 sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si sottolinea che l'istanza di **sospensione volontaria** della procedura esecutiva, a norma dell'art. 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;
9. **in caso di esito infruttuoso della vendita**, procedere, nel rispetto dei termini finali assegnati, a nuovi tentativi di vendita senza incanto con le medesime modalità sopra indicate e con successivi ribassi del prezzo del 25% 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 G.E.
   Salvo il caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi a far data dalla notificazione del pignoramento e sempre che non sia occupato in virtù di titoli opponibili alla procedura, il custode attuerà **l'ordine di liberazione** (emanato congiuntamente alla presente ordinanza) **all'esito del primo tentativo infruttuoso di vendita** e fisserà, **contestualmente allo svolgimento delle operazioni di liberazione**, un secondo tentativo al

medesimo prezzo base del primo esperimento infruttuoso, evidenziando nell'avviso di vendita che è in corso la liberazione del cespite;

10. laddove si profili l'**antieconomicità** della vendita, ovvero allorquando il compendio pignorato debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore ad **€ 15.000,00**, il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti innanzi al G.E., ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., unitamente a una relazione riepilogativa sull'attività svolta, quale custode e delegato, che indichi, tra l'altro:
    - la descrizione sintetica del compendio pignorato, con indicazione dei lotti venduti e di quelli rimasti invenduti;
    - il numero di tentativi di vendita effettuati e i relativi prezzi;
    - le possibili ragioni di diserzione delle vendite e quelle ostative alla sollecita definizione della procedura;
    - le spese sostenute e i compensi liquidati e da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare, in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
    - l'ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese, capitale e interessi), con le eventuali cause di prelazione ai fini della previsione di un ipotetico riparto;
11. **in caso di vendita fruttuosa**, il delegato provvederà:
    - a somministrare all'aggiudicatario il modulo standard per rendere la "dichiarazione antiriciclaggio" (art. 585 ultimo comma c.p.c.), da restituire al delegato compilata e sottoscritta entro il termine per il versamento del saldo prezzo;
    - a depositare entro sette giorni l'informativa sull'avvenuta aggiudicazione secondo il modello standard in uso presso il Tribunale;
    - 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 gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
    - ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
12. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al G.E. del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e/o della mancata consegna al delegato della "dichiarazione antiriciclaggio", 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 l'inadempienza denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;
13. 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 esecutiva – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; **il delegato è autorizzato**, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla soglia prudenziale del 15% del prezzo di aggiudicazione, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse

risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.

14. nell'ipotesi di cui all'art 41 TUB e qualora il creditore **fondiario** abbia formulato istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà il creditore fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale creditore, **nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario**; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in **120 giorni dall'aggiudicazione**, specificando che **soltanto l'80%** di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere 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.
    Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare l'intero saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. 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.
    Inoltre, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di **fallimento del debitore** (artt. 41[2] TUB e 51 L.F.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), impone:
    a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 52[3] e 110[1] L.F.) e di documentare tale adempimento al delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita;
    b) al Giudice dell'esecuzione individuale di non assegnare al creditore fondiario, neppure provvisoriamente, somme in eccesso rispetto a quelle risultanti dalle verifiche e dai provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare in tema di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario.
    Il delegato farà, pertanto, applicazione di tali principi sin dal versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (laddove la formazione dello stato passivo sia già avvenuta in sede fallimentare) oltre che in sede distributiva.
15. il delegato provvederà quindi ad aggiornare – con spese a carico della procedura – le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie 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;
    quindi, **entro venti giorni dal pagamento**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà **la bozza** (in file pdf nativo modificabile e **non firmato digitalmente dal delegato** ovvero comunque in formato word) **del decreto di trasferimento** e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, **unitamente alla "dichiarazione**

antiriciclaggio" e agli altri allegati richiesti dal modello standard in uso presso il Tribunale, nonché – 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 e dell'attribuzione allo stesso del numero di 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 prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente link: https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e 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 tasse**, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla **trascrizione** nei registri immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 3, c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*") e alla **voltura catastale** del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'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. Il delegato provvederà, altresì, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinata dal decreto di trasferimento.

Esauriti tali adempimenti (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazioni), il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico il modello standard in uso presso il Tribunale di rendicontazione e documentazione degli adempimenti successivi alla pubblicazione del decreto di trasferimento;

16. nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, 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 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 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'art. 585, ult. co., 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";

17. nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il delegato, a norma dell'art. 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 sulla 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 progetto predisposto in ossequio agli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c.;
18. ai fini della formazione del progetto di distribuzione, in osservanza delle norme sulle cause di prelazione e nel rispetto delle linee guida approvate dal Tribunale, il delegato assegnerà a tutti i creditori un termine di trenta giorni per **trasmettere la nota di precisazione del credito e delle spese**, in conformità al modello standard in uso presso il Tribunale. **Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti** che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione. **Si avvisano inoltre tutti i creditori** che, laddove la nota di precisazione del credito e delle spese legali non venga depositata 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 minor 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, c. 1, ultimo periodo, d.m. n. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
19. 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 della formazione del progetto di distribuzione finale;
20. entro il termine assegnato dal G.E., il professionista delegato deve depositare nel fascicolo telematico il progetto di distribuzione, **formato nel rispetto delle linee guida approvate dal Tribunale**. **Entro trenta giorni** dal deposito del provvedimento con cui il G.E. ratifica la proposta distributiva predisposta ovvero apporta eventuali variazioni, **il delegato fisserà innanzi a sé l'audizione delle parti** per la discussione sul progetto di distribuzione, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c.. Tra la comunicazione dell'invito – da effettuarsi a mezzo pec presso i difensori delle parti

costituite e al debitore ai sensi dell'art 492, c. 2, c.p.c., ove non costituito – e la data della comparizione innanzi al delegato dovranno intercorrere **almeno dieci giorni**;

21. il giorno dell'audizione il delegato formerà processo verbale nel quale darà atto: a) dell'assenza di contestazioni e dell'avvenuta approvazione del progetto, come ratificato o variato dal G.E. ovvero del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti su eventuali contestazioni sollevate; b) della presenza di contestazioni (sulle quali non si è raggiunto l'accordo) che saranno sintetizzate a verbale, in merito alle quali il delegato rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando una propria relazione con cui prenderà posizione in merito ai rilievi formulati;
22. il delegato provvederà, **entro sette giorni** dall'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto quelle a sé spettanti e provvedendo alla chiusura del conto stesso;
23. 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, si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Suprema Corte n. 6575/2013.

FISSA

il termine di 30 giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti (art. 569 ultimo comma c.p.c.).

DISPONE

che il delegato, entro 30 giorni dalla ricezione del fondo spese, depositi il **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte (art. 16-*bis*, co. 9-*sexies*, d.l. n. 179/2012), nonché un **rapporto riepilogativo periodico** dopo ciascun esperimento di vendita; entro dieci giorni dall'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 ricavate dalla vendita in conformità al progetto approvato. Le relazioni iniziale, periodiche e finale dovranno essere redatte utilizzando i modelli in uso presso l'Ufficio e pubblicati sul sito del Tribunale.

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-*bis* comma 11 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 al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.

****

Il Giudice dell'esecuzione

ritenuto che il suddetto professionista vada anche confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato, come previsto dall'art. 559^{IV} c.p.c., conformemente alla prassi di quest'Ufficio, nell'ottica di una maggiore utilità in ordine alla vigilanza sul rispetto degli obblighi di legge gravanti sul debitore ai fini della conservazione, manutenzione ed 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, essa 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^{IV} e 560^{V} c.p.c.,

CONFERMA LA NOMINA

del suddetto professionista delegato quale custode giudiziario,

CONFERISCE

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

a) vigilare affinché il debitore e i familiari con lui conviventi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
b) vigilare sul corretto assolvimento da parte del debitore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e sul pagamento delle spese condominiali;
c) compiere a tal fine periodici e frequenti accessi all'immobile pignorato e allegare alle relazioni periodiche la documentazione fotografica idonea a verificare il rispetto dei suddetti obblighi di conservazione e manutenzione durante l'intero corso della procedura esecutiva;
d) segnalare senza ritardo eventuali comportamenti volti ad ostacolare il diritto di visita dei potenziali acquirenti o tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene e, più in generale, la violazione degli obblighi di legge gravanti sul debitore e sui familiari con lui conviventi;
e) 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;
f) 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;
g) 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;
h) provvedere a dare attuazione all'ordine di liberazione dei beni avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.
i) 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 sola 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;
j) trasmettere alle parti rendiconto finale delle attività espletate con invito alle stesse a presentare, mediante deposito in cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni, con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato;
k) depositare il rendiconto finale, già comunicato alle parti, e l'istanza di liquidazione di spese e compensi contestualmente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, ad eccezione dell'ipotesi in cui l'attività di custodia dovesse proseguire per curare la liberazione e la consegna dell'immobile all'acquirente ovvero per altra causa. Ricorrendo tale ultima ipotesi, il custode curerà tale adempimento entro novanta giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento.

VISITE DELL'IMMOBILE

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornirà i loro nomi.

Il custode deve assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta – che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il 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 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.

Il G.E. dispone inoltre che il 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 di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione;
- dichiari di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- riferisca il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed 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.

Il Giudice dell'esecuzione
Grazia Giuffrida