TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

**ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DI DELEGA DELLE OPERAZIONI AL PROFESSIONISTA**

Il giudice dell'esecuzione esaminati gli atti e i documenti della procedura esecutiva n. **127/2009 R.G.Es.;**

sentite le parti all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, co, 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

ritenuto che, in ossequio al disposto dell'art. 591 bis comma 1 c.p.c., le operazioni di vendita coattiva e di ogni altro incombente vanno delegate ad un professionista scelto sulla base degli elenchi in possesso di questo Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione e che il suddetto professionista delegato va anche nominato custode del compendio, come previsto dall'art. 559, comma 4 c.p.c.;

visti gli artt. 569, 591 bis e 559 comma 4 c.p.c.;

**AUTORIZZA**

la vendita del compendio pignorato – **lotto n. 1 e lotto n. 2** - identificato nella relazione di stima depositata in atti dall'arch. Domenico Gueli in data 27/9/2010 e successiva relazione integrativa disposta dal G.E. con provvedimento dell'11/11/2010, nonché relazione di aggiornamento della stima depositata in data 2/2/2026 al prezzo base indicato nell'ultima perizia di aggiornamento (decurtando dal lotto n. 1 e dal lotto n. 2 la somma di € 1.500,00 quale costo dei lavori necessari all'adeguamento delle superfici come da relazione integrativa e dal lotto n. 2 la somma, altresì, di € 800,00 quale costo pratica per Variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, come da relazione di aggiornamento), determinando l'offerta minima nella misura del 75% del suddetto prezzo base e l'aumento minimo in € 1000,00;

onera il delegato di indicare i superiori costi da sostenere anche negli avvisi di

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

vendita;

**DELEGA**

il seguente professionista: **avv. Balistreri Alessandra** al compimento delle 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)

**AUTORIZZA**

il delegato ad avvalersi, se necessario, dell'ausilio dell'esperto ex art 68 c.p.c. per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti anche ai fini della descrizione del lotto/i nell'avviso di vendita da predisporsi.

**STABILISCE**

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il professionista delegato provvederà a:

1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;

2. accertare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c.; verificare la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato segnalando al giudice eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti al fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione; verificare l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;, segnalando l'eventuale carenza;

3. controllare la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

4. controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

5. 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) sia soggettivo ( anche ai sensi dell'art. 2668 bis n. 6 c.c.). In mancanza di riscontro e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al giudice per gli opportuni provvedimenti;

6. Determinare il valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione di stima redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma disp. att. c.p.c.;

7. formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;

8. fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita), entro il quale potranno essere proposte offerte presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.), precisando che la d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

9. indicare un proprio recapito per la presentazione delle offerte (che dovranno essere cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva nella busta chiusa contenente l'offerta;

10. fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 9) per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

11. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare;

12. alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) al recapito indicato per la presentazione delle offerte;

13. all'apertura e all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, nel giorno indicato nell'avviso di vendita, e a delibare sulle stesse, secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo in caso di pluralità di offerte alla gara sull'offerta più alta, procedendo così come previsto dall'art. 573 c.p.c.;

14. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

15. nell'ipotesi di vendita di più lotti, 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, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

16. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito e in particolare dall'art. 591 bis comma 5 e 6 c.p.c.;

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

18. a provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c. e all'art. 591, comma 3, c.p.c.;

19. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'asse-

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

gnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

20. nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e non vi siano istanze di assegnazione, procedere a nuovi tentativi di vendita coattiva, con un ribasso (ove ritenuto opportuno), in ogni caso, non superiore al 25% per la seconda vendita e, in ogni caso, non superiore al 15% per la terza vendita;

21. rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita ; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà, comunque, depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso dei diciotto mesi;

22. dare tempestivo avviso al giudice in caso di mancato versamento del prezzo nel termine, trasmettendogli il fascicolo;

23. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a tal proposito, il delegato-custode dovrà allegare al rendiconto finale la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;

24. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al giudice dell'esecuzione, che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi ai sensi dell'art.

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

596 c.p.c.;

25 .ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

B) Il professionista delegato provvederà, altresì, a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate;

b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;

c) la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;

d) il valore dell'immobile, con indicazione separata del prezzo base d'asta e dell'offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta);

e) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.;

f) l'ammontare della cauzione, da determinarsi nella misura minima del 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, del lotto per cui si partecipa;

g) i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;

h) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso,

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;

i) l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);

l) la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni;

m) il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 4 T.U.B., nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

n) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., ai fini della deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle medesime offerte.

Nell'avviso, inoltre, dovrà essere evidenziato che:

- la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni ed ogni altra informazione inerente alle modalità e le condizioni di vendita e lo stato

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;

• tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

• le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

• che l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

• che all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che è trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese;

• che l'offerta presentata è irrevocabile e che, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

• che l'istanza di assegnazione può essere fatta dal creditore, sin da subito, per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso;

• che, in caso di unica offerta valida:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta;

- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e deve essere necessariamente preferita), ovvero quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c. (quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà);

• che, in caso di più offerte valide, si procede:

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta;

- in secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di ade-

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

sioni, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

con l'espresso avviso che, in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. ;

- che in applicazione dell'art.2 comma 7 D.M. cit. "sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà(che verrà liquidato dal giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volture catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente."
- quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione(con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso il Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, Della vendita saranno dati avviso ai creditori e pubblica notizia , almeno quarantacinque giorni prima mediante: del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul sito internet del Tribunale di Agrigento e www.astegiudiziarie.it , con omis-

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

sione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul seguente quotidiano di informazione "Il Giornale di Sicilia", con omissione, in ogni caso, delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza, altresì, i creditori ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri per la procedura.

C) Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

-in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell' art. 576, comma l, n. 7 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma l, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione del-

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

le somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese: - nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma l, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

D) In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre 10 l'interruzione delle operazioni di vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

E) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato l'avviso di vendita, il verbale delle operazioni e la prova della pubblicità effettuata , nonché il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile , quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici comunali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta o al momento dell'aggiudicazione di volersi avvalere di benefici fiscali, di tanto dovrà darsi atto nel verbale di aggiudicazione.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento. Tali certificati dovranno essere depositati unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

**IMPORTANTE**: il delegato, al momento dell'aggiudicazione, dovrà far presente all'aggiudicatario che il termine del saldo prezzo è perentorio e che non verrà prorogato; il giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il deposito del saldo prezzo, il professionista dovrà dare avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento, trasmettendogli il fascicolo per la dichiarazione di

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

decadenza.

F) Le somme versate a titolo di fondo spese per gli adempimenti necessari alla vendita dal creditore procedente o dal creditore che vi si sia surrogato, nonché le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate dal professionista delegato sul libretto di deposito intestato alla procedura e non vincolato all'ordine del Giudice, da aprirsi presso l'istituto di credito BNL Spa o Credem o Banca Nuova spa; sul medesimo libretto saranno versate le somme eventualmente ricavate dall'attività di custodia del compendio pignorato;

G) Il delegato provvederà a formare il progetto di distribuzione ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c.. In vista della formazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i 11 creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito, contenente: a) l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese; b) la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria. Le richieste di liquidazione dei legali dei creditori dovranno essere tutte raccolte dal delegato e da lui esitate.

H) 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 delegato 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 di Cassazione n. 6575/2013 .

I) Successivamente, il delegato provvederà a trasmettere il progetto di distribuzione ai creditori ed al debitore, per poi depositarlo, affinché il Giudice dell'esecuzione

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

fissi l'udienza per l'approvazione del piano di riparto.

L) In seguito all'approvazione del piano di riparto, il delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori risultati totalmente o parzialmente capienti, provvedendo a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia del libretto di deposito, nel frattempo estinto, entro 10 giorni dall'avvenuto versamento . Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

**DETERMINA**

in euro 1.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza da parte della cancelleria Qualora entro 30 giorni prima della scadenza del predetto termine il fondo spese non sia ancora stato versato, il delegato provvederà ad informare gli altri creditori intervenuti muniti di titolo della prossima scadenza del termine per il versamento del fondo spese, del fatto che il creditore procedente non vi ha ancora provveduto e della facoltà degli altri creditori intervenuti muniti di titolo di surrogarsi a tale adempimento al procedente, evitando in tal modo l'estinzione della procedura. In caso di mancato versamento del fondo spese entro il termine di novanta giorni, il delegato informerà immediatamente il giudice, affinché questi fissi udienza per l'eventuale dichiarazione dell'estinzione per inattività delle parti. Qualora il fondo spese dovesse esaurirsi prima della vendita, il delegato è autorizzato sin da ora a richiedere al creditore procedente o a chi voglia eventualmente surrogarsi ad esso, la corresponsione di ulteriori somme, non superiori all'iniziale fondo, con l'indicazione di un termine entro il quale provvedere al versamento. In caso di mancato pagamento entro il termine, il delegato informerà il G.E. per i provvedimenti opportuni. In ogni caso, il delegato dovrà informare il G.E. della richiesta dell'ulteriore fondo. La richiesta di liquidazione dei compensi da parte del delegato dovrà essere formulata prima dell'udienza per discussione e approvazione del piano

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

di riparto finale.

**ASSEGNA**

il termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, disponendo che, nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine, il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, sempre che non ritenga di presentare un'istanza di proroga prima della scadenza di detto termine; in ogni caso, allo scadere di detto periodo il professionista delegato redigerà una breve relazione illustrativa delle attività svolte e delle possibili ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura. Al termine delle operazioni di vendita di ogni immobile pignorato ed in ogni caso quando la procedura venga rimessa davanti al G.E. per il decorso del termine di diciotto mesi di durata della delega, il delegato trasmetterà al G.E. copia del libretto di risparmio con tutti i documenti giustificativi delle spese sostenute nel corso della procedura.

È IMPORTANTE precisare che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto.

Ai fini di consentire il controllo del G.E. sulla sussistenza di tali condizioni temporali, il delegato provvederà a depositare in cancelleria copia dell'avviso di vendita.

In base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto dal G.E. solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto. Del differimento il delegato notizierà immediatamente il G.E..

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

**NOMINA CUSTODE**

il medesimo professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita

**CONFERISCE**

al custode i seguenti compiti:

1) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione[1]);

2) Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni e, se l'unità è occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, dovrà avvertire anche costoro. Al momento dell'accesso il custode dovrà: rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene (che si concede sin da ora fino all'aggiudicazione dell'immobile) e disposto il rilascio forzoso.

3) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico sul libretto di deposito intestato alla presente procedura esecutiva;

4) verificare in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione

[1] Il Custode concorderà con l'occupante l'immobile i tempi in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE, DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

senza contratto scritto, acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi –acqua, luce gas);

5) dare immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

6) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto di cui al precedente punto 3); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità[2];

7) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

8) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;

9) 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 del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;

10) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile oggetto della procedura, avendo cura di evitare ogni contatto tra i diversi interessati ; in tali occasioni, il custode segnalerà eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato

[2] ATTENZIONE: ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

sgombero dei locali;

11) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, nonché un fac-simile dell'offerta da depositare per partecipare alla gara ed un elenco delle banche convenzionate con il Tribunale per la concessione di mutui ipotecari;

12) a seguito dell'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile, il custode provvederà ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notificherà quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario[3];

13) RENDERE TRIMESTRALMENTE A NORMA DELL'ART. 593 C.P.C. IL CONTO DELLA SUA GESTIONE evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari); al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute;

14) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

---

[3] L'ordine di liberazione non potrà essere eseguito laddove l'acquirente del bene abbia esonerato il custode da tale adempimento; pertanto, il custode dovrà contattare l'aggiudicatario prima che con il decreto di trasferimento sia ingiunta la liberazione dell'immobile, al fine di appurare se il nuovo proprietario intenda far liberare l'immobile dagli occupanti o se voglia rinunciarvi (nel quale ultimo caso, l'acquirente dovrà esonerare il custode con atto scritto da depositare in cancelleria ).

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1

Il professionista designato custode per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario, darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

**DISPONE**

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato – custode, e ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e al debitore a cura del predetto delegato;

che la presente ordinanza sia notificata, altresì, ai creditori iscritti non intervenuti a cura del creditore procedente.

Agrigento, 19/06/2026

Il Giudice dell'esecuzione

Luigi Vivacqua

Firmato Da: LUIGI VIVACQUA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c81214911821f1148564219655dfed1