R.G. Es. 31/2023

TRIBUNALE DI SCIACCA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA

ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

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

Il Giudice dell'esecuzione

visti gli atti e i documenti del procedimento esecutivo iscritto al n. R.G. Es. 31/2023 e sciogliendo la riserva che precede;

sentiti gli interessati all'udienza che precede fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e sciogliendo la riserva assunta;

atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato;

considerato il tenore della stima in atti;

considerato che non sono state proposte opposizioni agli atti esecutivi;

ritenuto che sia opportuno procedere alla vendita **senza incanto**, non reputandosi probabile, ai sensi dell'articolo 569 terzo comma c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del compendio pignorato, determinato ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.;

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

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

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

ritenuto opportuno **disporre la vendita asincrona** dei beni immobili meglio descritti nella perizia di stima in atti con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c., **con modalità telematiche** di cui all'articolo 569 quarto comma c.p.c. ed art. 161 ter disp att. c.p.c.;

ritenuto che il delegato debba essere onerato di rettificare il prezzo di stima indicato dall'esperto, riducendo la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità nella percentuale del 5% ove sia stata operata una decurtazione maggiore;

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

p.q.m.

visti gli artt. 569 terzo comma e 591 bis c.p.c.;

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

DISPONE

il compimento delle operazioni di **vendita asincrona telematica,** delegando il dott. Vito Davide Bono**, già nominato custode nella presente procedura,** 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 – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.), secondo le modalità indicate all'art. 569, co. 3, c.p.c., ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c.

NOMINA

Quale **Gestore della vendita telematica** la società Aste Giudiziarie inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it) in base all'offerta economica depositata presso il Tribunale di Sciacca.

FISSA

In mesi 24, 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.

DISPONE

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

In caso di mancata vendita, il fascicolo dovrà essere rimesso a questo Giudice affinchè decida sul prosieguo della procedura, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell'art. 591, secondo comma, primo periodo c.p.c.

DISPONE

Il pagamento in favore del professionista Delegato dei seguenti importi:

- **euro 1.000,00** a titolo di acconto sul compenso allo stesso spettante;
- **euro 1.500,00** a titolo di fondo spese per le operazioni di vendita,
- **euro 300,00 per ciascun lotto posto in vendita** per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

A CARICO

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

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

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

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

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

Il Giudice dell'esecuzione **autorizza** il delegato a richiedere l'attivazione delle funzionalità di home banking consultivo e dispositivo, nonché ad avvalersi della piattaforma digitale per i pagamenti PagoPA, con onere di rendicontazione finale e periodica.

DISPONE

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

FISSA

in 60 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento degli importi sopra indicati e l'emissione dell'avviso di vendita.

CONTENUTO DELLA DELEGA

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

1. Estrarre dal fascicolo d'ufficio copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;
2. Verificare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombenti di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi (ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione) ovvero eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
3. acquisire, ove già non prodotto dal creditore procedente, l'estratto del certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
4. controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del1985 e successive modifiche;
5. provvedere all'apertura di un conto corrente ove confluirà il ricavato della procedura, del cui IBAN sarà data indicazione negli avvisi di vendita;
6. determinare il valore di ciascun immobile pignorato, in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita, a norma dell'articolo 568, co. I, c.p.c., (nonchè dell'offerta base - pari al prezzo di stima - e di quella minima ammissibile - pari all'offerta base ridotta di Y.) tenendo

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

7. accertare, se ricorrono, giustificati motivi – riferendone in tal caso senza indugio al Giudice dell'esecuzione, per le determinazioni conseguenti – per disattendere il valore di stima attribuito dall'esperto, anche alla luce degli eventuali chiarimenti sollecitati dalle parti con le note di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
8. **ridurre del 5% il valore di mercato stimato**, qualora tale riduzione sia stata omessa dall'esperto o operata in misura maggiore, in ragione dell'assenza della garanzia per i vizi della vendita forzata;
9. indicare l'offerta base – pari al prezzo di stima – e di quella minima ammissibile, pari all'offerta base ridotta;
10. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo – esatta identificazione catastale – che soggettivo – anche ai sensi dell'art. 2668 bis quinto comma c.p.c. in mancanza di riscontro e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno immediatamente sospese, rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti;
11. predisporre **la vendita senza incanto – che dovrà celebrarsi entro 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 contenere le seguenti indicazioni**:
    - il numero di ruolo della procedura;
    - il nome del professionista delegato alla vendita;
    - i beni in vendita, suddivisi in uno o più lotti, il loro prezzo base, l'offerta minima efficace e la misura del rilancio minimo;
    - il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
    - la tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) il Comune e l'indirizzo, ove è situato l'immobile, le sue caratteristiche - (superficie, vani, piano, interno, ecc.); le eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); lo stato di occupazione (libera, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
    - l'ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;
    - il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
    - le modalità della vendita (telematica asincrona);
    - le modalità di presentazione dell'offerta telematica;
    - il termine ultimo – indicato dal delegato del giorno precedente alla vendita – e il luogo – in caso di offerta non telematica – per il deposito telematico e analogico dele offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 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;

- 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'articolo 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 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'articolo 12 comma 5 DM n. 32/2015
  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'articolo 12 comma 5 II periodo del D.M. n. 32/2015;
- l'importo della **cauzione,** in misura non inferiore ad un 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 Sciacca- Procedura esecutiva n. 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 verrà esclusa;**
- la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alia scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sè;
- L'avviso che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'articolo 579 terzo comma c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;
- Il termine massimo di 120 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'articolo 41 TUB (D. Lgs. 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 al prezzo.

- il nome e il codice fiscale del custode giudiziario, cui potere richiedere maggiori informazioni sulla vendita, con indicazione dell'indirizzo email e del numero telefonico, con l'avviso che la visita del bene può essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it);
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- le modalità telematiche con cui si svolgerà la vendita asincrona;
- 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;

- 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;
- 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..
- Nel predetto avviso dovrà, inoltre, essere:
    - indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della I. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata I. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
    - precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alia disciplina dell'art. 40 della I. 28 febbraio 1985, 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 200 I, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreta di trasferimento;
    - precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
    - indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità , nè potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
    - evidenziato:
      che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

Il professionista delegato provvederà altresì a:

12. effettuare ai sensi dell'articolo 490 c.p.c. la **pubblicità almeno 45 giorni** 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'articolo 18 bis del D.P.R. 115/2002, in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) sul sito internet *astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato.

Sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

Il Custode provvederà altresì, ove possibile, all'affissione di un cartello "Vendesi" (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su siti internet dedicati agli immobili di particolare pregio ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione locale, nazionale o internazionale, previa autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

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.

13. Esaminare le offerte nel giorno sopra indicato e deliberare sulle stesse, redigendo il verbale delle relative operazioni; in particolare, ai fini della individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, secondo comma, c.p.c. il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non

inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita ma anche alla somma prevista dall'articolo 506, comma 1, c.p.c. ovvero non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma che potrebbe superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

14. Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima della possibile identificazione dell'offerente. Il delegato è autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento emesso in tal senso da parte del Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. **Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'articolo 624 bis c.p.c. è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto**.
15. **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;
16. 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;

1. **in caso di vendita fruttuosa**, il delegato provvederà:

- a somministrare all'aggiudicatario il modulo 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;
- 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.;

17. 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;

18. 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**.

19. 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 il 60%** 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.

20. 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**, 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;

21. 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*";

22. 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.;

23. ai fini della formazione del progetto di distribuzione, <u>in osservanza delle norme sulle cause di prelazione</u>, il delegato assegnerà a tutti i creditori un termine di trenta giorni per **trasmettere la nota di precisazione del credito e delle spese**,. **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.

24. 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.;

25. 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;

26. 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**;

27. 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;

28. 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;

29. 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.

30. il delegato provvederà ad aggiornare con spese a carico della procedura, le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali altre iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie, se in bollo o senza bollo, ed il loro oggetto; in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più

ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo;

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della societa' offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari al **10 per cento** del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinchè sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Non saranno ritenute efficaci, altresì, le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/2015, del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 laddove il comma I prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione <u>delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati</u>.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

II professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

<u>In caso di offerta unica:</u>

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

a) solo in occasione del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere sussistente la seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
b) in ogni esperimento di vendita, compreso il primo, qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
c) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la

vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.
All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per **persona da nominare,** dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Il Giudice dell'esecuzione

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 del 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.

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

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

Sciacca, li 17/08/2026

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Veronica Messana

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