



NRGE 198 2019

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Verbale aperto ore 13.17

All'udienza del 03.04.2023, dinanzi il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Vitalba Pipitone sono comparsi l'avv. Simona Zambuto in sostituzione degli avv.ti Casamorata e Vandini per il creditore procedente Siena NPL 2018 srl, il custode giudiziario dott. Davide Gentile.

L'avv. Zambuto chiede la vendita del compendio pignorato con applicazione dell'art 41 tub

Il Giudice

Preso atto si ritira in camera di consiglio per le disposizioni in ordine alla vendita.

Il Giudice dell'esecuzione
Vitalba Pipitone

N.198/ 2019 R.G.E.



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzioni Immobiliari

Il G.E., all'esito della camera di consiglio e a prosecuzione del verbale di udienza, nessuna parte presente, deposita alle ore 15:40 la seguente

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS CPC

(telematica sincrona mista)

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 198/2019 R.G.Es.;

sentiti gli interessati all'udienza del 03.04.2023 fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

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

considerato il tenore della stima in atti;

ritenuto che è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569^{III} c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-bis, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a 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 a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. *ex plurimis*, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2015, n. 2474);

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

P.Q.M.

visti gli artt. 569^{III} e 591-*bis*, c.p.c.,

visto l'art. 569^{IV} c.p.c., come da ultimo modificato con 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 stessi, non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;

AUTORIZZA

la vendita del compendio pignorato costituito dal lotto unico, meglio identificato nella relazione di stima a firma dell'Arch. Calogero Vella e agli atti di questo fascicolo processuale, al prezzo base indicato per ciascun lotto nella suddetta perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile e determina l'offerta minima nella misura del 75% del suddetto prezzo base.

DELEGA

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

ASSEGNA

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

DISPONE

che nel corso del suddetto periodo vengano effettuati almeno cinque tentativi di vendita: il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi;

DISPONE

il pagamento in favore del delegato dei seguenti importi:

- € 2.000,00 a titolo di fondo spese;

- € 500,00 a titolo di acconto sul compenso,

A CARICO

del creditore precedente o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Qualora entro la scadenza del predetto termine il fondo spese non sia ancora stato versato, il delegato provvederà ad informare gli altri creditori intervenuti muniti di titolo, del fatto che il creditore

precedente non vi ha provveduto e della facoltà degli altri creditori intervenuti muniti di titolo di surrogarsi a tale adempimento al precedente, provvedendo nei successivi quindici giorni ed evitando in tal modo l'estinzione della procedura.

In caso di mancato versamento del fondo spese entro il primo termine, in caso di mancanza di creditori titolati intervenuti, ovvero del secondo termine assegnato agli intervenuti, 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 i dieci giorni successivi** alla scadenza del termine assegnato ai creditori, rendiconto finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, unitamente alla relativa documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività).

Nel caso sia necessario 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, ed avvertimento che, comunque, non potendosi interrompere la sequenza temporale delle vendite, l'eventuale impossibilità di procedere alla tempestiva pubblicità sul portale delle vendite per mancanza di fondi provocherà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. In caso di mancato pagamento entro il termine, il delegato informerà quindi il G.E. **entro 10 giorni** dalla scadenza del termine assegnato per i provvedimenti opportuni.

In ogni caso, il delegato dovrà informare il G.E. della richiesta dell'ulteriore fondo.

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente avente la consultazione *on line* di tipo "dispositivo", intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, che il professionista provvederà ad aprire presso un istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione, secondo un criterio di rotazione.

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 (salva l'applicazione dell'art. 41 TUB per come appresso) nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Sul medesimo conto corrente bancario saranno versate le somme eventualmente ricavate dall'attività di custodia del compendio pignorato, mantenendo sempre una contabilità separata;

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 predisporre.

NOMINA

quale **Gestore della vendita telematica** la società **Astegiudiziarie**, a mezzo del portale:

[\[\] www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea)

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

PARAGRAFO A – attività del delegato

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. ove non abbia provveduto il medesimo professionista, eventualmente già nominato custode, verificare che il creditore abbia prodotto la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento agli atti del fascicolo e accertare la conformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento notificato e il duplo della nota di trascrizione;
3. ove non abbia provveduto il medesimo professionista delegato, eventualmente già nominato custode, 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 incumbenti ex art. 498 c.p.c., nonché ex art. 599 c.p.c., segnalando l'eventuale carenza;**
4. ove non abbia provveduto il medesimo professionista delegato, eventualmente già nominato custode, controllare la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente 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;
5. ove non abbia provveduto il medesimo professionista delegato, eventualmente già nominato custode, verificare la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio e provvedere alla relativa acquisizione, al fine di verificare se il bene rientrasse o meno nella comunione legale dei beni all'epoca del pignoramento;
6. 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;
7. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale o di superamento del ventennio nel corso di operazioni di vendita già avviate, 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;

8. 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.;
9. formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
10. 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 d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
11. indicare un proprio recapito per la presentazione delle offerte in forma cartacea (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.), precisando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare (o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA) non trasferibile intestato alla procedura esecutiva nella busta chiusa contenente l'offerta. In alternativa l'offerente potrà allegare all'offerta giustificativo contabile del bonifico sul c/c intestato alla procedura, purché risulti materialmente accreditato entro il termine per la presentazione dell'offerta;
12. fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 10) 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 la Sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica individuato in ordinanza o, in alternativa, presso lo studio del professionista delegato purché lo stesso sia dotato di strumenti informatici e telematici adeguati;
13. 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, nonché quelle necessarie al pagamento dei servizi per l'esecuzione dell'asta telematica tramite il relativo gestore; le fatture relative ai servizi telematici e pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome della procedura esecutiva, salva la facoltà, in alternativa, che vengano intestate allo stesso professionista delegato, il quale, in questo caso e solo dopo aver provveduto alla relativa anticipazione, emetterà apposita fattura di riaddebito e con importi identici a quelli dei servizi pubblicitari, intestandola alla procedura esecutiva;
14. alla ricezione, per gli offerenti non telematici, 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;
15. 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.;
16. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
17. 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 (aggiornato al d.m. 147/2022);

18. 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., utilizzando l'apposito applicativo messo a disposizione dal gestore dell'asta telematica e che dovrà riepilogare l'intero andamento dell'asta con riferimento a tutte le offerte e a prescindere se presentate in via telematica o analogica;
19. ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
20. a provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c. e all'art. 591, comma 3, c.p.c.;
21. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
22. 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;
23. nel **caso di infruttuoso esperimento della prima vendita** sincrona mista, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare la **seconda vendita** sincrona mista ad un **prezzo base inferiore del 25%** rispetto a quello precedente;
- nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare una **terza** vendita sincrona mista a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;
 - nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, e salvo il caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi a far data dalla notificazione del pignoramento (cfr. art. 560 c.p.c.) e sempre che non sia occupato in virtù di titoli opponibili alla procedura, il delegato, in veste di custode, **provvederà ad attuare immediatamente l'ordine di liberazione emanato congiuntamente alla presente ordinanza** (il custode si asterrà dall'attuare l'ordine di liberazione se il pignoramento ha ad oggetto una sola quota del bene o se, pur avendo ad oggetto l'intero bene, riguardi un cespite ricadente in comunione legale tra due coniugi dei quali solo uno rivesta la qualifica di debitore esecutato), emesso unitamente al presente provvedimento, e comunque ad ottenere la liberazione dell'immobile entro e non oltre 180 giorni dalla terza vendita, provvederà quindi a fissare una quarta vendita sincrona mista del bene ad un prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente. **Qualora, invece, l'immobile sia occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura o si tratti di immobili per i quali l'attuazione dell'ordine di liberazione è posticipata all'emissione del decreto di trasferimento** (ad. es. immobili costituenti abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare, immobili pignorati *pro quota*, immobili pignorati per intero ma di proprietà di coniugi in comunione legale, quando solo uno dei due abbia la veste di debitore) **o si tratti di immobili già liberi**, il custode si asterrà dall'attuare l'ordine di liberazione e provvederà direttamente a fissare una **quarta** vendita sincrona mista con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al g.e., salvo che non ritenga che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, inappetibilità del cespite);
 - nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite, il Delegato provvederà a fissare una **quinta** vendita sincrona mista con un ribasso del 40% rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del g.e.;
 - se la quinta vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserta, il Delegato, salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, provvederà alla trasmissione degli atti al giudice dell'esecuzione;
24. **qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 12.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un**

unico bene, o ad € 16.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, rimettere gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art.164**bis** disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, **depositare apposita relazione**, non oltre 30 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:

- a. durata della delega e numero dei rinnovi;
- b. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
- c. spese sostenute;
- d. dettaglio dei compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
- e. la somma liquidata e da liquidare all'esperto stimatore;
- f. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
- g. numero di vendite esperite;
- h. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
- i. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
- l. stato di occupazione del bene;
- m. ulteriori presumibili spese della procedura;
- n. saldo del c/c

25. **Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignorato (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato** (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), **il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (12.000,00 o 16.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie**, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;

26. **ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, interpellare i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimettere gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato** (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), **al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni;**

27. **rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento, 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;***

28. **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 **senza interruzione** gli esperimenti di vendita sopra indicati;

28. nell'ottica di mantenere un rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GE, in particolare, anche avvalendosi dell'apposito modello ministeriale ove disponibile, il delegato dovrà depositare, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies*, d.l. n. 179/2012, convertito in legge n. 221/2012, in ogni caso, i rapporti riepilogativi periodici secondo le modalità *infra* indicate, in cui dovrà indicare la data di inizio della delega, numero di vendite celebrate dal conferimento della delega, con le relative date, i prezzi a base d'asta e la sintesi di quanto accaduto, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e ***specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;*** si raccomanda, altresì, di dare atto dell'attività svolta in qualità di custode, con specifica indicazione degli accessi compiuti, delle condizioni in cui versa l'immobile e delle richieste di visita ricevute ed effettuate.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dei rapporti riepilogativi, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi, nonché ai fini di una eventuale revoca dell'incarico in corso. In particolare il delegato presterà particolare attenzione alla necessità di effettuare il TEMPESTIVO deposito telematico anche di tutti gli atti "intermedi" che prevedano apposita "fase" nello schema del processo esecutivo telematica (avviso di vendita, verbali d'asta anche deserta...). Si invita il professionista delegato ad evitare, laddove possibile, il ricorso al deposito telematico secondo lo schema dell'«atto non codificato», da intendersi quale mera ultima risorsa, laddove lo schema del PCT non preveda una forma di deposito specifica o comunque associabile all'oggetto del deposito.

29. dare tempestivo avviso al giudice in caso di mancato versamento del prezzo nel termine, trasmettendogli il fascicolo. Una volta emesso il provvedimento di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario, il professionista delegato provvederà, senza ritardo e nel rispetto dei termini di cui sopra, a fissare il nuovo tentativo di vendita con indicazione del medesimo prezzo base e offerta minima. Salva diversa disposizione specifica, eventualmente adottata nel decreto di decadenza, la somma minima da versare a titolo di cauzione sarà, per detto esperimento di vendita successivo, aumentata dal 10% al 25%;

30. 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, 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, trasmettendone copia, munita dei giustificativi, anche all'aggiudicatario.** L'esecuzione delle suddette formalità andrà curata dal delegato con la massima e assoluta celerità e, comunque, completata entro gg. 60 dalla pubblicazione del decreto di trasferimento. E' importante segnalare che il sistema di liquidazione del compenso di cui al DM n.227/2015 include ed assorbe anche la suddetta attività. Per l'effetto, salvo il riaddebito delle spese vive alla procedura, ove il delegato, **sotto la sua personale responsabilità quanto al merito e al tempo di esecuzione,** incaricasse un soggetto terzo per la mera presentazione delle formalità, è escluso

che possa inserire il compenso riconosciuto al suddetto terzo tra le spese di cui chiedere il rimborso, atteso che queste saranno ad esclusivo carico del delegato stesso;

31. formare il progetto di distribuzione, nel rispetto delle linee guida pubblicate nell'apposito spazio del portale di questo Tribunale, e trasmetterlo al giudice dell'esecuzione, che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596 c.p.c.;

32. 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.

33. **sospensione ai sensi dell'art. 624bis cpc / rinvio della vendita ex art. 161 bis disp.att. c.p.c.:** 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 deposito 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 tempestivamente a depositare nel fascicolo telematico l'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..

PARAGRAFO B – modalità di presentazione delle offerte – cauzione – avviso di vendita

Il Giudice dell'Esecuzione, altresì, dispone che:

1. **cauzione:** la cauzione venga prestata a mezzo consegna al professionista delegato di assegno circolare o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura del quale in avviso di vendita verrà quindi reso noto il codice IBAN;

2. **pubblicità obbligatoria e facoltativa:** il professionista delegato curi, **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**, almeno **sessanta giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte, l'inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nonché effettui, oltre a quella ordinaria:

- la **pubblicità obbligatoria** dell'avviso di vendita (dando evidenza delle difformità edilizie e delle discordanze tavolari-catastali indicate in perizia), mediante: l'inserimento dell'avviso di vendita **almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita**, copia della relazione dell'esperto nominato, con i relativi allegati, nei siti:

- www.asteannunci.it
- www.astegiudiziarie.it

e che in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui siti Internet indicati il Delegato, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affigga un **cartello "VENDESI"** presso il portone di ingresso dell'immobile.

- nell'ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto uno o più beni di particolare pregio (ad es. strutture ricettive, beni di interesse storico-artistico, etc.), il Delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare l'opportunità, previa audizione del creditore, di pubblicare con le medesime modalità sopraindicate anche l'avviso di vendita, la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato su portali generalisti tipo idealista.it, immobiliare.it e casa.it, usufruendo dell'apposito servizio opzionale da richiedersi al medesimo gestore indicato per la piattaforma per la vendita telematica.

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

- La Repubblica ed. Palermo
- Giornale di Sicilia
- Quotidiano di Sicilia

rimettendo la scelta al creditore procedente;

infine, nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il Delegato provvederà a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare, previa audizione del creditore, l'opportunità di avvalersi del servizio di Postal Target offerto dal medesimo gestore indicato per la piattaforma per la vendita telematica.

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

3. **parità di trattamento:** che le operazioni di vendita siano condotte dal professionista delegato assicurando assoluta parità di trattamento tra coloro che hanno presentato l'offerta su supporto analogico e coloro che l'hanno presentata con modalità telematiche.

4. **redazione dell'avviso di vendita:** 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% (ovvero 25% per l'ipotesi di vendita conseguente una decadenza da precedente aggiudicazione) del prezzo offerto, da versarsi per come sopra;
- 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, 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, da parte dell'istituto prescelto dall'offerente, delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

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 mediante accredito diretto a mezzo bonifico sul c/c intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora 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.

o) la puntuale descrizione dello stato di occupazione dell'immobile e che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario potrà, con apposita istanza da formulare entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, chiedere ex art. 560 c.p.c. l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. con spese a carico della procedura con l'espreso avvertimento che ove l'aggiudicatario non formuli nel termine previsto la richiesta di sgombero o vi rinunci espressamente conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli art. 605 e ss. c.p.c

p) dovrà, inoltre, 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 le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuali;

- 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 non telematiche** 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;

4.1. contenuto avviso di vendita: nell'avviso di vendita dovrà altresì essere specificato:

➤ 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 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**;

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 almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (salva la maggior cauzione per vendita conseguente una declaratoria di decadenza)**, che è trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove la cauzione venisse depositata a mezzo bonifico è necessario che dello stesso venga REGISTRATO l'accredito sul c/c intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta e ciò a prescindere da quando l'offerente abbia dato all'intermediario bancario o postale da lui scelto la disposizione relativa. Sempre in questo caso l'offerente è tenuto ad indicare un proprio IBAN di riferimento per la restituzione della cauzione, detratte le spese bancarie, per l'ipotesi in cui non restasse aggiudicatario. 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;

➤ quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame, contestualmente a quelle depositate con lo strumento telematico;

➤ 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 e si procede all'aggiudicazione;

- 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);

➤ in caso di più offerte valide, si procede:

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, ciò avverrà (in ogni caso e quindi anche nell'ipotesi in cui le offerte fossero tutte cartacee) a mezzo inserimento dei partecipanti alla gara nel portale sopra indicato a prescindere dalla loro forma di partecipazione alla vendita e quindi proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso;

- in secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, 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 progressivamente e prima di ricorrere al criterio temporale 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.;

➤ Le offerte in aumento sull'offerta più alta per ciascun immobile non potranno essere inferiori a: € 500,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato a cifra inferiore a € 30.000,00;

€ 1.000,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato a cifra inferiore a € 100.000,00;

€ 1.500,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato a cifra inferiore a € 200.000,00;

€ 2.000,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato a cifra inferiore a € 350.000,00;

€ 5.000,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia maggiore di € 350.000,01;

➤ 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**, consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico;

➤ 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 o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA 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. In ogni caso la somma da versare a tale titolo non potrà essere inferiore a € 2.100,00 per ciascun lotto.

IMPORTANTE: il delegato, al momento dell'aggiudicazione, dovrà far presente all'aggiudicatario che il termine del saldo prezzo NON E' soggetto a sospensione feriale, E' 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 decadenza.

PARAGRAFO C – modalità telematiche

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate con modalità telematica secondo le indicazioni che seguono. Coloro che hanno formulato l'**offerta con modalità telematiche** parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato per la vendita.

L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.asteannunci.it** o **www.astejudiziarie.it**, ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (**https://pvp.giustizia.it**). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "*Offerta Telematica*" con il quale redigere l'offerta di acquisto.

Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.

Il "*Presentatore*" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al coofferente *Presentatore* (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analogia procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale) se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti. Il presentatore non può inviare più di un'offerta per il medesimo lotto.

Ogni ulteriore informazione per la redazione e presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alle vendite telematiche è rinvenibile nel "Manuale Utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" nonché sul sito del Gestore sopra indicato.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere (art. 12 D.M. 26.02.2015 n. 32):

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero del CRO o del TRN (Transaction reference number) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (inserendo nell'offerta tutti i numeri del CRO o del TRN);
- m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara.

All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la contabile di avvenuto versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente appresso indicato dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del suddetto e del sottoscrittore l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società od una persona giuridica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e la visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale di cui si è sopra detto, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;

Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

Il bonifico relativo alla cauzione va eseguito in modo tale che l'accredito della cauzione sul conto corrente appresso indicato abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non risulti tale accredito sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, anche all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente

indicato nell'offerta telematica, o in mancanza di tale indicazione, sul conto utilizzato per il versamento della cauzione.

Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del d.p.r. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00) allegandolo poi alla e-mail unitamente all'offerta - si vedano al riguardo le indicazioni nel Manuale utente.

Terminata la compilazione dei campi presenti nel modulo web "Offerta Telematica", inseriti gli allegati e confermati i dati mediante lettura ed accettazione, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore. Le istruzioni per la firma dell'offerta e la successiva trasmissione sono contenute nel passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma personale in uso - se la propria applicazione *web browser* consente tale modalità) oppure fuori linea scaricando <download> detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente <upload> nel sistema.

L'offerta va poi confermata e all'aprirsi della schermata inserimento offerta ("*l'offerta è stata inserita correttamente?*") è possibile recuperare il file zip.p7m dell'offerta telematica (firmata digitalmente) tramite l'apposito URL (stringa blu) e la chiave unica di accesso fornita dal modulo (il sistema invia comunque alla pec indicata dal presentatore anche una mail con le credenziali <link e chiave> per il recupero dell'offerta firmata inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale). Una volta recuperato il file offerta firmato digitalmente avente formato "offerta_XXXXXXXXXXzip.p7m" (e che dopo essersi generato non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta) va inviato al seguente indirizzo pec: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . Il presentatore invia a detto indirizzo pec il file offerta in formato zip.p7m tramite la propria casella di posta certificata (PEC) indicata nell'offerta per la relativa trasmissione e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015.

L'offerta deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; si precisa che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.it: si veda quanto previsto dall'articolo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia.it, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia.it, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito del presente Ufficio Giudiziario nei modi previsti dall'art. 15 DM 32/15 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.

In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia.it, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita.

Successivamente allo spirare del suddetto termine orario, o ancora meglio nella mattina successiva allo spirare del termine antecedentemente l'avvio delle operazioni di esame delle offerte, il delegato acquisisca estratto conto aggiornato del rapporto intestato alla procedura, onde poter riscontrare e

confrontare i bonifici relativi alle cauzioni, completando quindi l'esame preliminare sull'ammissibilità delle offerte telematiche non appena queste verranno rese visibili sul portale del gestore della vendita. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

PARAGRAFO D

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 1, 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 1, 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 a mezzo PEC – il proprio IBAN di riferimento e il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto.

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** (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il 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. 41² 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. 52³ e 110¹ 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.

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, purché:

- 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 purché 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 1, 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.

PARAGRAFO E – attività successive all'aggiudicazione

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 per poi inserire la richiesta della bozza del decreto di trasferimento.

Tenuto conto della assoluta necessità che le parti e lo stesso GE abbiano a disposizione tempestivamente tutta la documentazione relativa alle operazioni svolte, possibilmente nello stesso giorno in cui è avvenuta l'aggiudicazione, e comunque prima possibile, il professionista delegato provvederà a depositare telematicamente i documenti relativi l'aggiudicazione, utilizzando l'apposita

fase “delegato – aggiudicazione lotto (verbale di vendita)”, una per ciascun lotto e avendo cura di compilare tutti i relativi campi xml. L’atto principale dovrà essere costituito dal verbale, munito di sottoscrizione digitale del delegato. Alla busta dovranno essere allegati tanti file quante sono le offerte pervenute. Per le offerte analogiche il file conterrà la scansione integrale sia delle buste che del loro contenuto. Per le offerte telematiche, in unico file compresso .zip, il delegato depositerà il contenuto integrale dell’offerta telematica così come scaricata dalla piattaforma della vendita, senza mutare nomi e/o proprietà dei files (con conseguente perdita dei certificati e firme digitali: NON è ammesso stampare e successivamente scansionare il contenuto di files nativi digitali). Alla busta verranno allegati altresì i giustificativi comprovanti l’avvenuta esecuzione delle formalità pubblicitarie. La certificazione di avvenuta esecuzione della pubblicità sul PVP dovrà riportare anche quella collegata sui portali privati, con indicazione del numero dei giorni di pubblicazione e eventuali interruzioni del servizio.

Con la medesima tempestività, il professionista delegato avrà cura di aggiornare il PVP dell’esito, fruttuoso o infruttuoso che sia, valorizzando gli appositi campi nel menu “gestione esiti / eventi”.

Il professionista delegato provvederà a versare, ove non pervenuta a mezzo bonifico, senza ritardo la cauzione del vincitore sul rapporto bancario intestato alla procedura. Restituirà altrettanto tempestivamente le cauzioni ai non vincitori, facendo consegna degli assegni allegati alle buste, ovvero, in caso di cauzione disposta a mezzo bonifico, con il medesimo mezzo, trattenendo le relative spese, sul medesimo IBAN da cui perviene il versamento, ovvero su quello indicato nell’apposito campo del frame ministeriale dell’offerta telematica.

Eventualmente raccolto l’IBAN del creditore fondiario (cfr. paragrafo precedente), provvederà a comunicare all’aggiudicatario al recapito, preferibilmente PEC, indicato in offerta le somme esatte da versare e le modalità di versamento, tanto a titolo di saldo prezzo, quanto a titolo di deposito per le spese di trasferimento. Copia di detta comunicazione verrà allegata alla busta telematica relativa al successivo punto 3, ovvero a quella con cui viene segnalato al GE il mancato versamento del saldo prezzo nel termine.

Acquisito il riscontro dell’avvenuto tempestivo versamento del saldo prezzo e del deposito in conto spese di trasferimento:

1. **visure aggiornate:** il delegato provvederà 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 (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l’immobile pignorato od un compendio più ampio;
 2. 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;
 3. **bozza del decreto di trasferimento:** 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) del decreto di trasferimento** e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell’immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
- il delegato avrà cura di **allegare** alla bozza del decreto di trasferimento oltre a tutta la documentazione inerente la vendita, ove non depositata, la dichiarazione sottoscritta dal medesimo di avvenuto versamento del prezzo, o estratto conto del conto corrente intestato alla procedura o dichiarazione resa dal creditore fondiario di avvenuto ricevimento del saldo prezzo, anche **copia della certificazione notarile di cui all’art. 567 c.p.c. e della nota di trascrizione del pignoramento e le visure**

aggiornate; contestualmente, segnalerà se per la stima del bene in questione debba essere ancora liquidato il **compenso definitivo in favore dello stimatore** (ciò nel caso di liquidazione del solo acconto dopo l'introduzione del terzo comma dell'art. 161 disp. att. c.p.c.);

4. 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 copie autentiche ai fini della trascrizione, della esecuzione delle formalità di cancellazione e della trasmissione all'aggiudicatario. Della trasmissione all'Ufficio del Registro territorialmente competente si occuperà invece la Cancelleria, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento.

5. pagamento delle imposte: 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).

6. trascrizione e volture: 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 Agrigento – 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.F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse. Atteso che, a mente del comma 4 dell'art. 591 bis c.p.c., il professionista delegato sostituisce anche l'attività della cancelleria nei limiti della delega e che il decreto di trasferimento non deve essere più munito di alcuna attestazione di mancata opposizione, le copie autentiche destinate all'Ufficio del Territorio e all'aggiudicatario verranno estratte dal fascicolo telematico e rese conformi dallo stesso professionista delegato (non andranno quindi chieste in cancelleria), che applicherà anche il bollo laddove necessario.

7. deposito atti nel fascicolo dell'esecuzione: esauriti tali adempimenti e ritirato il duplo della nota di trascrizione, il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse.

8. cancellazione gravami: il delegato provvederà altresì alla cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita, depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse;

9. istanza di liquidazione compensi:

Qualora sia esaurita la fase liquidatoria, al deposito della bozza del decreto di trasferimento dell'ultimo (ovvero dell'unico) lotto, il delegato allegherà, altresì, **istanza di liquidazione di spese e compensi specificando se si debba procedere ai sensi dell'art. 510 c.p.c.** (unico creditore procedente) ovvero se vi siano creditori intervenuti, avendo cura di specificare gli importi (compensi e spese – rendicontate o da rendicontare) da porre a carico della procedura e quelli da porre a carico dell'aggiudicatario; verrà altresì depositata istanza di liquidazione dei compensi per l'attività di custodia, avendo cura di specificare,

anche in questo caso, gli importi dovuti a titolo di compensi e spese (con allegati i relativi documenti giustificativi).

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.”*

PARAGRAFO F – progetto di distribuzione

Il delegato provvederà a depositare il **progetto di distribuzione**, redatto osservando le linee guida pubblicate sul portale di questo Tribunale, e a provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c.

A tal fine, il delegato fisserà a tutti i creditori un termine di trenta giorni per far pervenire presso lo stesso delegato il proprio titolo (anche in copia non conforme), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate – es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione – salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto – ad esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. **Si avvisano 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 la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate;

Quanto alle **spese legali**, il delegato dovrà proporre 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 (fermo l'aggiornamento al d.m. 147/2022) e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Nell'ottica della predisposizione del progetto di distribuzione, all'atto dell'aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un modulo (disponibile sul portale di questo Tribunale) per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere **intestato esclusivamente al creditore**, con esclusione dei difensori o di terzi; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 co. 2 e co. 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario; tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà: α) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, avendo cura di

segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al perito stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; β) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria e a fissare l'udienza di discussione onerando il delegato delle comunicazioni di rito; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore

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

il delegato provvederà, **entro venti 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.

Entro 45 giorni dai pagamenti darà atto dell'attività complessivamente svolta con il rapporto riepilogativo finale al quale andranno allegati **la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia dell'e/c finale del rapporto di c/c**.

Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva. 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 ventiquattro mesi di durata della delega, il delegato trasmetterà al G.E. copia dell'e/c del rapporto di c/c con tutti i documenti giustificativi delle spese sostenute nel corso della procedura.

Il giudice dell'esecuzione,

DISPONE

nel rispetto di un rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GE, che vengano redatti e depositati, anche sulla base dell'apposito modello ministeriale ove disponibile, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012):

a) un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità, se non precedentemente nominato come custode;

b) rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;

c) depositerà un rapporto riepilogativo 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, al più tardi entro 45 giorni dai pagamenti effettuati, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

E' raccomandata la segnalazione al GE, da parte del Delegato, delle criticità che si manifestassero nell'espletamento della vendita telematica, anche sotto il profilo dell'inefficienza o della non economicità del servizio offerto dal Gestore designato, mediante apposita relazione scritta.

Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del GE, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo)

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-*bis* u.c. 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.

FISSA

L'udienza del 08.04.2024 ore 10.00 per la verifica dell'esito delle vendite delegate.

DISPONE

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

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

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

Agrigento, 03.04.2023

Il Giudice dell'esecuzione
Vitalba Pipitone



NRGE 198 2019

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Giudice dell'esecuzione

visto ed applicato l'art. 559 c.p.c.,

- rilevato che con il pignoramento il debitore è costituito custode dei cespiti pignorati,
- rilevata la mancata presentazione del rendiconto *ex* art. 593 c.p.c.,
- ritenuta la necessità di provvedere alle attività di amministrazione e conservazione del cespite mediante la designazione di un custode professionale,
- ritenuto infatti che la sostituzione nella custodia possa avere utilità per la procedura, consentendo sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato (non solo quando questo è occupato da terzi), sia un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto,

SOSTITUISCE

nella custodia il debitore esecutato, nominando custode giudiziario il dott. Davide Gentile, assegnando i compiti di seguito elencati.

AUTORIZZA

ex artt. 560 e 68 c.p.c., il Custode Giudiziario nominato ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni.

- visto il decreto del Ministro della Giustizia del 15 maggio 2009, n. 80,
- tenuto conto delle attività già affidate al Custode Giudiziario e degli oneri economici alle stesse connessi,

LIQUIDA

al Custode Giudiziario la somma di Euro 500,00 + IVA a titolo di acconto sul compenso finale, ponendo provvisoriamente la spesa a carico del creditore procedente, il quale dovrà provvedere al pagamento entro 30 gg dalla comunicazione del presente provvedimento; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato di ulteriori 30 giorni (art. 154 c.p.c.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il

termine, originario o prorogato, verrà dichiarata l'improseguibilità della procedura e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

ONERA

Il custode di riferire, entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato al creditore, in ipotesi di mancato pagamento dell'acconto sopra liquidato.

ORDINA

al creditore procedente e/o ai creditori muniti di titolo esecutivo di versare la suddetta somma sul conto corrente indicato dal custode;

ORDINA

al Custode Giudiziario di aprire senza ritardo presso un istituto di credito a sua scelta con filiale in Agrigento (rispettando un criterio di rotazione e tenendo in considerazione le condizioni contrattuali praticate) un conto corrente bancario, con servizio di *home banking*, intestato alla Procedura esecutiva, (nello specifico, al Tribunale di Agrigento r.g. es. n../...), da utilizzare per tutte le operazioni connesse all'attività di custodia e di vendita, ivi incluso il versamento delle spese di trasferimento poste a carico degli aggiudicatari;

ORDINA

al creditore procedente, o ad uno o più creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, di versare l'importo di € 500,00, per le spese di custodia sul conto corrente sopraindicato entro 30 giorni dall'apertura del conto corrente, che gli verrà prontamente comunicata a cura del Custode;

DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione di questo provvedimento alle parti e allo stimatore e al custode giudiziario entro 10 giorni.

SEZIONE A): COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

DISPONE

che il Custode Giudiziario provveda, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice, a:

- contattare nel più breve tempo possibile il debitore esecutato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del primo accesso al medesimo unitamente all'esperto stimatore;
- in ogni caso, fare accesso all'immobile unitamente allo stimatore entro 45 giorni dalla data di questo provvedimento;
- fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo;

- segnalare immediatamente ai Servizi sociali del Comune territorialmente competente ed ai fini dell'adozione delle opportune misure, possibili situazioni di emergenza sociale o sanitarie legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi;
- compiere periodici accessi all'immobile pignorato;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 12877/2016) e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- aggiornare e riscuotere i canoni di locazione ovvero altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile;
- dare IMMEDIATA DISDETTA di tutti i contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile; L'aggiudicatario, infatti, in tal modo dopo il decreto di trasferimento, quando il contratto sarà giunto alla sua scadenza quadriennale sarà libero di rinnovare il contratto di locazione ritenuto conveniente ovvero intimare la finita locazione e liberare l'immobile ove ritenuto poco proficuo;
- acquisire, nell'ipotesi di OCCUPAZIONE SINE TITOLO ovvero con TITOLO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, l'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SINE TITOLO, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. Per **occupazione sine titolo** deve intendersi il godimento dell'immobile da parte di un terzo che non derivi da alcun contratto stipulato con il debitore, né da altro diritto reale o personale di godimento. Assimilabile a questa ipotesi è il caso dell'esistenza di contratto nullo, inefficace, risolto ovvero scaduto.

Per **occupazione con titolo non opponibile** deve intendersi l'occupazione da parte di un terzo che ha stipulato con il debitore contratto per la detenzione qualificata dell'immobile (locazione, affitto) valido ed efficace tra le parti, ma non opponibile alla procedura perché avente data certa successiva alla trascrizione del pignoramento.

La istanza per l'acquisizione della indennità di occupazione sine titolo sarà sottoposta al giudice dell'esecuzione con le seguenti modalità: la quantificazione della indennità sarà PREVENTIVAMENTE determinata dall'esperto stimatore, ovvero prima della richiesta di autorizzazione (l'esperto potrà determinarla parametrandola innanzi tutto ai canoni indicati nel titolo esistente sebbene non opponibile, ed in ogni caso quantificandola anche in base ai valori medi dei canoni di locazione in zona in caso di occupazione senza alcun titolo) con apposita relazione che il custode allegherà alla sua istanza. Tale quantificazione sarà preventivamente comunicata ai

creditori, dando un termine per eventuali osservazioni, decorso il quale il custode, trasmetterà la relativa istanza al giudice per la sua autorizzazione.

- **dare in locazione l'immobile pignorato**, purché con **l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione**, o procedere alla stipula di altri contratti quali l'affitto di fondo rustico (anche con riferimento ai contratti agrari ex Legge 3 maggio 1982 n. 203) o la concessione in colonia parziaria o la trasformazione di una locazione in mezzadria. Dalla speciale natura dei contratti di godimento stipulati dal custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. discendono conseguenze rilevanti sulla sua durata e sulla derogabilità della disciplina vincolistica dettata per le locazioni di immobili o per gli affitti di fondi rustici.

A tal proposito la giurisprudenza e a dottrina riconoscono la piena validità delle clausole che (ex art. 1603 c.c. e in deroga alla normativa speciale) comportano la risoluzione per effetto della vendita forzata del bene (in quanto esprimono “un limite di durata connaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità, che lo sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli artt. 7 e 41 della legge 22 luglio 1978, n. 392”) e impediscono l'applicabilità delle norme sulle proroghe legali degli affitti agrari

Il custode ha poi facoltà – ricorrendone le condizioni – di stipulare, previa autorizzazione giudiziale, locazioni a uso turistico. Esonerate dalla disciplina vincolistica in forza dell'art. 1, 2° co., lett. C), Legge 9 dicembre 1998 n. 431, o locazioni di natura transitoria ai sensi dell'art. 5 della menzionata normativa.

In caso di azienda (che costituisce, com'è noto, un'universalità di beni, comprendente sia beni immobili che beni mobili, materiali e immateriali), possono verificarsi le seguenti ipotesi:

- a) qualora l'azienda di proprietà del debitore sia condotta da terzi in forza di contratto di affitto opponibile alla procedura, il custode subentrerà nel contratto in luogo del debitore ed avrà cura di percepire la componente del canone di affitto relativa alla sola componente immobiliare (se già scorporata e individuata nel contratto di affitto d'azienda), mentre la quota-parte di canone relativa alla componente mobiliare e beni immateriali continuerà ad essere percepita dall'esecutato, non costituendo oggetto di pignoramento (salvo casi particolari, ad es. locazione alberghiera e pignoramento esteso anche ai beni mobili);
- b) sempre nel caso di cui sub “a”, se il contratto di affitto d'azienda non prevede lo scorporo del canone, il custode dovrà prontamente relazionare al G.E. affinché questi dia mandato all'esperto stimatore o ad altro ausiliario di procedere allo scorporo del canone, in relazione alle varie componenti dell'azienda;
- c) qualora l'azienda non venga in atto esercitata né dal debitore né da terzi ma, in corso di procedura, venga avanzata richiesta di affitto d'azienda, il custode ne richiederà l'autorizzazione al giudice dell'esecuzione sotto forma di locazione temporanea dell'immobile, la cui scadenza verrà naturaliter a cessare con l'aggiudicazione del bene ed il

relativo decreto di trasferimento; contestualmente, per quanto attiene ai beni mobili, richiederà il previo consenso del debitore alla stipula di analogo contratto di locazione temporanea, in modo che il conduttore possa godere dell'intero compendio aziendale, comprensivo sia della componente mobiliare che immobiliare; il custode richiederà, altresì, che vengano discriminate (anche con l'ausilio dell'esperto stimatore) la quota parte del canone riferibile all'immobile (che verrà incamerata dal custode nell'interesse della procedura esecutiva) e ai beni mobili (che verrà percepita direttamente dall'esecutato).

- vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile;
- installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;
- segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato o inerenti alle attività di amministrazione del cespite;
- a predisporre rendicontazione in ordine all'amministrazione e conservazione del bene, da depositare telematicamente almeno 7 giorni prima dell'udienza oggi fissata con separato provvedimento; nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati.

SEZIONE B): ESAME DEL FASCICOLO E DELLA PROCEDURA DI CONCERTO CON L'ESPERTO STIMATORE

Una volta ricevuto l'incarico congiuntamente all'esperto con decreto ex art. 569 – 559 comma terzo, il custode giudiziario in collaborazione con l'esperto nominato procederà alla verifica degli atti presenti nel fascicolo, avvalendosi del MODULO DI VERIFICA DOCUMENTAZIONE.

E ciò per verificarne la completezza ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c.p.c.

In primo luogo dovrà essere verificato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano gli stessi di quelli indicati nell'ipoteca e dell'atto di provenienza (ovvero del titolo di proprietà dell'esecutato).

In caso negativo l'esperto stimatore verificherà, sulla base dello storico catastale, che l'immobile indicato nell'ipoteca e nel titolo di provenienza sia lo stesso di quello indicato nel pignoramento.

Il custode e l'esperto stimatore accederanno alla Conservatoria e verificheranno tutte le iscrizioni e trascrizioni a carico del soggetto esecutato e dell'immobile pignorato per avere una visione completa della situazione.

Acquisiranno **obbligatoriamente il titolo di provenienza (atto di acquisto trascritto a favore dell'esecutato) PER ESTESO** presso il notaio rogante ovvero presso l'archivio notarile. Ove necessario (in caso di dubbi circa l'estensione del diritto pignorato, l'identificazione del bene o la continuità delle trascrizioni) acquisiranno anche i titoli derivativi antecedenti.

Va infatti ricordato che oggetto del pignoramento non è l'immobile nella sua consistenza fisica, ma i DIRITTI DELL'ESECUTATO SU DETTO IMMOBILE. Appare quindi indispensabile leggere il titolo per esteso al fine di comprendere l'estensione del diritto di proprietà e l'esistenza di pesi o gravami, ma anche l'eventuale esistenza di servitù attive, di accessori o pertinenze che vanno ricomprese nell'oggetto del pignoramento.

In caso di trascrizione di domanda giudiziale avente ad oggetto l'immobile pignorato, il custode e l'esperto stimatore avranno cura di consultare il ruolo presso la cancelleria del tribunale ove è incardinato il giudizio, verificarne l'oggetto e l'attuale pendenza (o meno) nonché di acquisire ogni utile informazione sull'evoluzione e/o l'esito dello stesso, rendendone edotto il giudice dell'esecuzione.

SEZIONE C): ATTIVITA' RELATIVE AL PRIMO ACCESSO

Solo dopo aver effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione reperita di cui sopra, ed avere verificato che non vi sono ostacoli, immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode tenterà, il prima possibile e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Pur essendo necessario formalizzare il proprio contatto con il debitore esecutato, è preferibile prediligere per il primo contatto con il debitore un approccio meno formale e spersonalizzante.

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

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

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

Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale ;

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

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

Il custode avrà cura, altresì, di richiedere – sia all'amministratore di condominio che all'esecutato - se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore a inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

Il custode provvederà, altresì, ad acquisire presso il debitore ogni documento utile nell'interesse della procedura, ad es. eventuali scritture private aventi ad oggetto l'immobile pignorato ecc., ed avrà cura di acquisire a verbale ogni utile dichiarazione da parte del debitore relativamente alla proprietà ed allo stato di possesso dell'immobile in capo a sé medesimo (si pensi, ad esempio, ai casi di immobile pervenuto per successione non trascritta e a comportamenti del debitore che integrino accettazione tacita di eredità).

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

- immobile non abitato,
- debitore irreperibile
- ostacoli all'accesso da parte dell'occupante,

il custode relazionerà immediatamente al giudice dell'esecuzione chiedendo l'AUTORIZZAZIONE ALL'ACCESSO FORZOSO CON L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA.

A seconda delle necessità il giudice dell'esecuzione autorizzerà l'accesso con il solo fabbro, ovvero al contrario AVVALENDOSI ANCHE DELL'ASSISTENZA DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

Nelle ipotesi in cui sia possibile rinvenire all'interno dell'immobile beni mobili di particolare pregio tale ultima assistenza sarà assolutamente necessaria.

SEZIONE D): CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO (DA TRASMETTERE AL GIUDICE ED AI CREDITORI)

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la presenterà all'attenzione del giudice, depositandola in cancelleria per la consultazione del g.e.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- Eventuali **PROBLEMATICHE GIURIDICHE** riscontrate nell'esame della documentazione già acquisita
- Eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri, emerse dalla documentazione già acquisita
- Eventuali **PROBLEMATICHE DI TIPO TECNICO** segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale, ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, avvalendosi dell'ausilio dell'esperto stimatore ex art 68 c.p.c.
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile da incursioni esterne e danneggiamenti all'immobile da parte di terzi
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile per i possibili danni che l'immobile può procurare ai terzi
- descrizione di come si è svolto il primo accesso, eventuali criticità, lo stato di occupazione dell'immobile
- eventuali situazioni "anomale" di **POSSESSO** da parte di terzi, che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode)
- le **attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato.** Verificando quindi quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedire il deprezzamento e per incrementare il valore di scambio ed il valore d'uso del medesimo, proporrà al giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovrà essere allegato **IL VERBALE DI PRIMO ACCESSO** e **LA DICHIARAZIONE RESA DALL'OCCUPANTE** (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo)

SEZIONE E): VISITE ALL'IMMOBILE

- **Il custode deve assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta, la visita del bene in vendita accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese di procedura), in modo da garantire la massima riservatezza.**
- Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;
- Le visite all'immobile dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare, quindi, possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo di delegato *ab 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.
- In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene. Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso -e dunque anche in assenza di altri offerenti- una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto
- Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

SEZIONE F): SPESE DELLA CUSTODIA

- I creditori procedenti provvederanno ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.
- Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode.
- In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, specificando che le ulteriori spese saranno poste a carico solidale dei creditori intervenuti non rinunzianti muniti di titolo esecutivo
- Il custode potrà in ogni caso chiedere l'autorizzazione del giudice per utilizzare i frutti eventualmente acquisiti alla procedura per la gestione dell'immobile e per gli adempimenti pubblicitari, e potrà altresì chiedere al giudice l'autorizzazione per la assunzione di obbligazioni a nome della procedura esecutiva se funzionali alla gestione attiva del compendio pignorato ed all'espletamento degli incarichi di ausiliario ad essi affidati.

SEZIONE G) RENDICONTO DELLA CUSTODIA

- Il custode depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto **sia in termini numerici che descrittivi in relazione alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato.**
- **Per qualsiasi fatto nuovo e/o sopravvenuto, meritevole di essere sottoposto immediatamente al giudice dell'esecuzione, il custode avrà cura di relazionare senza indugio.**

Agrigento, 04.06.2021

Il Giudice dell'esecuzione
Vitalba Pipitone

TRIBUNALE DI AGRIGENTO *Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

PROCEDURA ESECUTIVA N. _____ / _____ R.G.Es.

G.E. dott./dott.ssa _____

ESPERTO _____

CUSTODE GIUDIZIARIO _____

CREDITORE PROCEDENTE: _____

Titolo esecutivo posseduto _____

DEBITORE/I _____

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

1) _____

Titolo esecutivo _____

2) _____

Titolo esecutivo _____

3) _____

Titolo esecutivo _____

4) _____

Titolo esecutivo _____

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

IMMOBILE PIGNORATO

(indicazioni catastali e descrizione dell'immobile)

- **VERIFICARE SE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:**

- 1) invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio;
- 2) informazione sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;
- 3) informazione sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione *ex art.* 615 c. 2 c.p.c. (solo nell'ipotesi di pignoramento notificato dopo il 3 luglio 2016);

- **DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO** _____

- **PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA** _____ ai nn. _____ R.gen. _____ R.part. a favore di _____ contro _____

- **RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA** _____

- **ISCRIZIONE A RUOLO** _____ [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c. (scadenza in festivo? _____)]

CON DEPOSITO IN ORIGINALE _____

O CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ _____

(con particolare riferimento alle procedure esecutive iscritte a ruolo dall'**11.11.2014**, ossia dopo l'entrata in vigore del d.l. n. 132/2014, convertito in legge n. 162/2014. Si precisa sin d'ora che, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., il mancato o tardivo deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, configura una inattività della parte, rilevabile d'ufficio dal Giudice, a cui consegue la sanzione dell'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva. L'ipotesi in parola si verifica anche nel caso in cui il creditore abbia ommesso, o non abbia tempestivamente depositato, l'attestazione di conformità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, con le modalità previste dalla normativa in materia di processo civile telematico ai sensi dell'art. 16-bis, comma 2, del d.l. 179/2012, convertito in l. n. 221/2012).

DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

1) TITOLO _____

2) PRECETTO _____

3) ATTO DI PIGNORAMENTO _____

4) NOTA DI TRASCRIZIONE _____ (depositabile anche oltre il termine di 15 gg.)

- **DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA :** _____

(occorre specificare se detta istanza sia stata depositata nel rispetto del termine di 45 giorni [o di 90 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data di notifica** del pignoramento, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex art. 1 L. 742/1969* che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX ART. 497 C.P.C.* _____
scadenza in festivo? _____

- DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA : _____

(occorre specificare se detta documentazione sia stata depositata nel rispetto del termine di 60 giorni [o di 120 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita**, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex art. 1 L. 742/1969* che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX ART. 567 C.P.C.* _____
PROROGHE CONCESSE _____
scadenza in festivo? _____

- PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI :

- NO
- SI (indicarne gli estremi): _____

- COMPROPRIETARI _____

Indicare data di notifica avviso *ex art. 599* comma 2 c.p.c.

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data di notifica dell'atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

1. _____
2. _____
3. _____

CREDITORI IPOTECARI

Indicare data di notifica avviso *ex art. 498* c.p.c.

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

6. _____

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO

Data di notifica avviso *ex art. 158 disp. att. c.p.c.* _____

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- SI
- NO

DOCUMENTI RICHIESTI *EX ART. 567* COMMA 2 C.P.C.

- estratto attuale catasto
- estratto storico del catasto
- certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
- certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato :

- compravendita
- donazione
- successione (testamentaria o legittima)
- usucapione ventennale
- permuta
- altro: _____

Data del titolo di acquisto:

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il

pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore precedente siano complete; vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:

- coniugato
- celibe / nubile

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

- SI
- NO

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria l'acquisizione:

Agrigento, li _____

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

La procedura di vendita è stata assegnata al giudice dell'esecuzione Dott. _____ ed iscritta al n. _____ R.G. esec. Trib. di Agrigento.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto estimatore (cioè un tecnico iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale) per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile, in genere a circa _____ mesi di distanza dalla udienza.

Le verrà ordinariamente consentito di continuare ad abitare nell'immobile sino all'espletamento del terzo tentativo di vendita. Nel caso in cui tutti e tre i tentativi di vendita non vadano a buon fine, il custode giudiziario attuerà l'ordine di liberazione precedentemente emesso dal giudice e procederà al rilascio del bene (in conformità alle linee guida approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con la delibera dell'11 ottobre 2017).

Se però il giudice dovesse constatare che con il suo comportamento lei intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile all'esperto o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima dei tentativi di vendita sopra indicati).

COSA CONVIENE FARE:

E' ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 36 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un quinto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre –a tutti i creditori che partecipano alla vendita - un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché si debba disporre la vendita

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari o inferiore ad € 15.000,00.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

IN OGNI CASO:

È previsto dall'art. 624 bis del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca la procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché

ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di Agrigento, via Mazzini 179) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Agrigento.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

Si rammenta, altresì, che in caso di rigetto dell'istanza di sospensione della procedura esecutiva, potrà essere disposta la condanna del debitore al pagamento delle spese del procedimento di sospensione.

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c. e dalle disposizioni del giudice dell'esecuzione;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode. In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.