



Proc. N. 1/2010 R.G.

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**VERBALE DI UDIENZA E CONTESTUALE ORDINANZA DI VENDITA  
DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.**

(telematica sincrona mista)

All'udienza del 19 ottobre 2023, alle ore 14,56, sono comparsi l'avv. G. Taibi per il creditore procedente, la custode –delegata alla vendita, avv. Fiorenza Cavaleri. L'avv. Taibi chiede disporsi il rinnovo della delega per la vendita.

La custode-delegata rappresenta che deve essere ricostituito il fondo spese.

**IL G.E.**

Si ritira in camera di consiglio alle ore 15,02, ed all'esito, alle ore 16,09, pronuncia la seguente ordinanza della quale dà lettura nell'assenza delle parti in aula.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare;

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<sup>III</sup> 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.**



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 **Edicom/Astegiudiziarie**, a mezzo del portale:

[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (Edicom)

[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 procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

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,



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 rimosibili 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 pignoratizio (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 telematico (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





- 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](http://www.asteannunci.it)
- [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.asteannunci.it) o [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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):





elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale:  
prot.tribunale.agrigento@giustiziacerit.it.

In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, 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 precedentemente 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. 41<sup>2</sup> TUB e 51 L.F.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), impone:

a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 52<sup>3</sup> e 110<sup>1</sup> 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



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/tassazioneattitudiziari/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





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 13 settembre 2024, per la verifica dell'esito delle vendite delegate, disponendone lo svolgimento a trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c., invitando le parti al deposito delle note scritte 3 giorni prima la scadenza ex lege onde consentire alla cancelleria la tempestiva accettazione .

#### Il Giudice dell'esecuzione

Ritenuto che il suddetto professionista vada confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato, come previsto dall'art. 559<sup>IV</sup> c.p.c., conformemente alla prassi di quest'Ufficio, nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita; considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità: anzi, essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite con un incremento sensibile delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

#### P.Q.M.

visti gli artt. 559<sup>IV</sup> e 560<sup>V</sup> c.p.c.,

#### CONFERMA LA NOMINA

del suddettoprofessionista delegato quale custode giudiziario,

#### CONFERISCE

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

- 1) **effettuare** nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando **immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 2) Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni e, se l'unità è occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, dovrà avvertire anche costoro. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante della circostanza che: a) in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; b) non deve, in alcun modo, ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del custode; c) deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; d) in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene, il giudice può disporre l'immediata liberazione del bene; e) che si provvederà ad attuare l'ordine di liberazione dell'immobile all'esito infruttuoso del terzo tentativo di vendita nei casi di cui all'art. 560 c.p.c.;
- 3) **verificare** in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi -acqua, luce gas);

- 4) **verificare**, in caso contratto opponibile, quale sia la prossima data di scadenza e provvedere a inviare immediatamente a mezzo lettera raccomandata la relativa disdetta, comunicando mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori ai fini di un eventuale azione giudiziale;
- 5) **dare immediata** notizia se il contratto non è opponibile, mediante relazione al giudice e ai creditori
- 6) **riscuotere** i canoni di locazione e **versare** senza ritardo le somme percepite direttamente sul c/c della procedura e in particolare:
- a) ove sia necessario riscuotere canoni di locazione ovvero indennità di occupazione *sine titulo*, il custode provvederà ad accendere un conto corrente intestato alla procedura esecutiva indicata in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, ai fini del deposito di tali somme; potrà essere a tal fine utilizzato il medesimo conto corrente utilizzato dal delegato per le attività di vendita purché sia mantenuta una contabilità separata;
  - b) **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'omesso pagamento dei canoni che si protragga da almeno 3 mensilità;
  - c) 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;
- 7) **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; si evidenzia che le spese che devono essere anticipate dai creditori sono soltanto quelle necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza;
- 8) **vigilare** sulla condotta del debitore e/o degli altri occupanti l'immobile segnalando a questo Giudice eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali (v. par. 12);
- 8bis) **segnalare** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex* art. 2923, 3° comma c.c.;
- 9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dare** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;
- 10) **adoperarsi**, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile oggetto della procedura, avendo cura di evitare ogni contatto tra i diversi interessati; non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornire i loro nomi (il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie); in tali occasioni, il custode segnalerà al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, qualora sia stata concessa, e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- 11) **fornire** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, nonché un fac-simile dell'offerta da depositare per partecipare alla gara ed un elenco delle banche convenzionate con il Tribunale per la concessione di mutui ipotecari;









evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura asta.

Il custode illustrerà, infine, quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

### RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode:

- depositerà ogni tre mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, **entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento** dell'ultimo lotto, trasmetterà alle parti (ivi compresi il debitore) **rendiconto finale** delle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato con espresso invito alle stesse a presentare, mediante deposito in cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni, con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato;
- depositerà alla scadenza del termine assegnato alle parti (e, in ogni caso, non oltre il termine di 60 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto) il rendiconto finale di gestione e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, in base al d.m. n. 80/2009, con la relativa documentazione giustificativa e con la prova dell'avvenuta comunicazione alle parti;
- nel caso di procedura avente ad oggetto un numero di lotti superiore a tre, autorizza il custode a depositare rendiconti finali per gruppi di tre immobili;
- nel caso in cui l'incarico abbia ad oggetto diversi beni, avrà cura di distinguere le entrate e le uscite relative a ciascun bene (ciò al fine di agevolare la distinzione delle masse nel caso di liberazioni parziali o di beni appartenenti a soggetti diversi o di intervento di creditori aventi diritto di soddisfarsi sul ricavato di alcuni dei beni pignorati);

Il G.E. dispone inoltre che il custode-delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

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

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

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, 19 ottobre 2023

Il Giudice dell'esecuzione  
*Dott.ssa Domenica Spanò*