



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE (vendita non telematica)

- artt. 569 e 591 bis c.p.c. –

Il giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 193/1987 R.G.Es.;
letta la relazione del professionista delegato alla vendita e ritenuto che va disposto il rinnovo della delega;

PQM

Rinnova la delega all'avv. Giovanni Bonanno per le operazioni di vendita e per le attività successive per il periodo di 24 mesi;

Dispone che la vendita sia espletata con la seguente tipologia procedurale:

- vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita);

Dispone altresì di:

- effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., in base alla convenzione con la stessa stipulata:

a) sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 50.000,00) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, sulla scorta di quanto disposto con circolari emesse nelle date 6 febbraio, 7 marzo, 3 aprile e 28 settembre 2018 dal Presidente di questa Sezione; detta pubblicità andrà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità, la quale deve intendersi all'uopo sin d'ora espressamente autorizzata) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. (si rammenti che l'art. 631-*bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura, ragione per la quale il contributo per la

pubblicazione non andrà per nessun motivo anticipato dal delegato con somme in ipotesi già nella sua disponibilità);

b) a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it;

c) sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la

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

- che il custode o il professionista delegato alla vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore Edicom Finance s.r.l.;

- che il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia dei beni, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini dei beni; sarà cura del delegato – laddove non vi abbia già provveduto l'esperto nominato dal G.E. – procedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti); il delegato – ovvero il custode qualora diverso dal delegato – provvederà altresì, ove possibile, all'affissione di un cartello "Vendesì" (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su siti *internet* dedicati agli immobili di particolare pregio ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione locale, nazionale o internazionale, previa autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

Dispone ancora che siano espletati i seguenti adempimenti:

1. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3. e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c. procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2 ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni; in particolare, qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
2. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice; laddove siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, co. 2°, c.p.c., il delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, co. 1°, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;
3. provvedere in ordine alle eventuali istanze di rinvio della vendita ritualmente proposte ai sensi dell'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c. dandone immediato avviso al G.E., fermo restando che il chiesto rinvio potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che dovrà essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente; il delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria; si rammenta che l'istanza di

sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;

4. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro 120 giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 25%, salva diversa direttiva del G.E.); i cinque tentativi di vendita andranno pertanto effettuati dal delegato entro la scadenza del termine apposto alla presente ordinanza; in occasione di ogni nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso, dandone comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni; salvo il caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi a far data dalla notificazione del pignoramento ovvero sia occupato da terzi in virtù di titoli opponibili alla procedura (ivi compresi eventuali contratti stipulati con la custodia), all'esito del primo tentativo infruttuoso di vendita il custode valuterà se richiedere al G.E. l'emanazione dell'ordine di liberazione, all'uopo predisponendone una bozza redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria; il custode provvederà senz'altro ai suddetti incumbenti nell'ipotesi di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita; in ogni caso l'attività di liberazione del cespite non ritarderà le operazioni di vendita, dovendosi limitare il delegato a dare atto in seno al nuovo avviso che è in corso la liberazione del bene;
5. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., allegando copia del verbale di aggiudicazione e segnalando se vi siano elementi per ritenere che il mancato pagamento del prezzo denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;
6. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
7. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita (unitamente alle spese rese necessarie dal trasferimento) su un libretto di deposito ovvero su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, acceso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente e restituendo immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque

restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico effettuando identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

8. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario entro 10 giorni dalla vendita, a mezzo raccomandata o tramite *pec*, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto o del libretto di deposito – intestato alla procedura esecutiva – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B. e qualora il creditore fondiario abbia formulato istanza di pagamento anticipato in data anteriore alla vendita, non appena disposta l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo *pec* o fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario ed 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, co. 6°, T.U.B.), specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili; tale comunicazione conterrà pertanto le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti; ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare l'intero saldo prezzo direttamente sul conto della procedura; si rammenta che 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

fondario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore (artt. 41^l T.U.B. e 51 L.Fall.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.Fall.), impone: a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 52^l e 110^l 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; il delegato provvederà quindi ad aggiornare – con spese a carico della procedura – le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca o la posta l'effettivo e tempestivo accredito dell'importo; all'esito, entro quindici giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file *pdf* nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato *word*) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, 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; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario nonché per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585,

co. 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*”) ed alla voltura catastale del decreto di trasferimento, presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Messina – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l’indicazione che trattasi di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24; effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l’originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23/F24) all’Ufficio del Registro entro e non oltre cinque giorni dalla pronuncia del d.t. (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23/F24 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all’Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; 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); all’esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all’acquirente a mezzo raccomandata o tramite *pec*, unitamente alla copia della nota di trascrizione; nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l’inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento di quanto dovuto – per la 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; il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa

esibizione di copia dello stesso; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo; in tale ultima ipotesi, laddove per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato dovrà prendere contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene; in tal caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione; contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca; conformemente a quanto previsto dall'art. 585, u.c., c.p.c., il delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota; in particolare l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo – la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura”*;

9. il delegato fisserà ai creditori il termine di trenta giorni per far pervenire presso il suo studio 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 – ad es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione – salvo che agli atti non risulti

già quanto richiesto – ad es. visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento) e la nota delle spese legali, che trasmetterà poi senza ritardo al G.E. per le liquidazioni di competenza; 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; inoltre, ove il creditore cui siano state richieste la nota di precisazione del credito e la nota spese abbia ommesso di provvedere, il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento e pertanto si procederà al riconoscimento della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate; il delegato procederà quindi alla redazione della bozza di progetto osservando le norme sulle cause di prelazione; in tale ottica, nell'udienza di 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 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 inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; 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; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza; tra le spese in pre-deduzione 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; nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale – e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore – si atterrà ai principi di diritto ed alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Suprema Corte n° 6575/2013; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria ed a fissare l'udienza di discussione onerando la Cancelleria della comunicazione 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;

10. provvedere, entro 30 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto o dal libretto quelle a sé spettanti e procedendo alla chiusura del rapporto;

nomina

quale gestore per la vendita telematica la società EDICOM, in base all'offerta economica depositata presso la Corte d'Appello di Messina;

dispone

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
- b) che, laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed i beni debbano essere posti in vendita – nel quarto tentativo – ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (importo da intendersi riferito alla somma di tutti i lotti posti in vendita), il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E.; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora i beni, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debbano essere posti nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00; il G.E. avrà cura di comunicare al delegato il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé per l'eventuale chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.; laddove sia stato già venduto parte del compendio pignorato ed il successivo prezzo base degli immobili ancora da porre in vendita sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il delegato interpellerà i creditori titolati al fine di verificare l'interesse degli stessi a proseguire nelle operazioni di vendita; in caso di mancanza di interesse, rimetterà gli atti al G.E. con apposita ed analitica relazione;
- c) che nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495, co. 1°,

c.p.c., il delegato, a norma dell'art. 504 c.p.c., interrompa le operazioni di vendita e inviti i creditori a precisare i rispettivi crediti (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione); ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate; in caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice che si tratta di progetto predisposto in ossequio agli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c.;

- d) che il delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-bis, co. 9-sexies, d.l. n° 179/2012, come modificato dalla legge n° 119/2016); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e depositare nella Cancelleria del Giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro quaranta giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte nonché una dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita in conformità al progetto approvato;

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 22/03/2023

**Il Giudice dell'esecuzione
dott. Daniele Carlo Madia**