



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(telematica sincrona mista)

L'avv. Xerri chiede il rinnovo della delega, la delegata si riporta alla relazione in atti evidenziando che il fondo spese è già stato versato.

Alle ore 11,23, si ritira in camera di consiglio ed all'esito, alle ore 14,10, pronuncia la seguente ordinanza costituente parte integrante del verbale d'udienza della quale dà lettura nell'assenza delle parti in aula.

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^{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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 agli atti di questo fascicolo processuale, al prezzo base 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

L'avv. Fiorenza Cavaleri 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:

- € 1.500,00 a titolo di fondo spese;
- € 500,00 a titolo di acconto sul compenso, a carico del creditore procedente, all'esaurimento del fondo spese già versato entro il termine di giorni 30 dalla richiesta del professionista delegato.

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.

ie, a mezzo del portale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

□ www.garavirtuale.it (Edicom)

[X] www.astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea)

GRAFO A – attività del delegato

la Cancelleria del Tribunale;

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 incombeni 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, 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 deliberare 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.164bis 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:

- ASTE** 
il professionista sia per l'attività

...ano più di conseguire alcuno
...uire con i ribassi secondo

...a indicazione degli accessi co
...illustrando analiticamente le
...ra e **specificando le ragioni**

...a indicazione degli accessi co
...illustrando analiticamente le
...ra e **specificando le ragioni**

Costruzione gli esperimenti di v
nell'ottica di mantenere un
colare, anche avvalendosi d

Costruzione gli esperimenti di v
nell'ottica di mantenere un
colare, anche avvalendosi d

potrebbero avere ostacolato l'attività di custode, con specifiche responsabilità e delle richieste di visita.

ale revoca dell'incarico in
necessità di effettuare il
medi" che prevedano app
o di vendita, verbali d'asta

re tempestivo avviso al gi
tendogli il fascicolo. Una
giudicatario, il professionista
a fissare il nuovo tentativo di

ne, trascrizione e voltura catastali.
In alcune amministrazioni, negli stessi casi
si è preferito espletare le formalità di

ordinare alla banca o all'ufficio postale di versare la somma in questione mediante bonifico o deposito bancario. La versazione dovrà avere luogo nel momento in cui sono pervenute le somme a

ordinare alla banca o all'ufficio postale di versare la somma in questione mediante bonifico o deposito bancario. La versazione dovrà avere luogo nel momento in cui sono pervenute le somme a

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.

c/c intestato alla procedura
4 T.U.B., nel caso in cui vi
GIUDIZIARIE.it

condizione è prevista dal c.p.c.,
all'art. 573 c.p.c. per il giorno

versamento del saldo prezzo, che
del custode senza l'osservanza di
procedura con l'espresso avverti

richiesta di sgombero o vi rinu
ordinarie previste dagli art. 605 e

fascicolo processuali;

professionista delegato presso il suo studio;

del giorno precedente la data della vendita e devono essere con
prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi press
persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'of
delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve es

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

➤ che l'offerta deve contenere:

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;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- er mancanza di adesioni, si farà
offerte dello stesso valore, a fav

- 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.astegiudiziarie.it**, ovvero sul Portale

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

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.

Di analoga 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).

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.

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;

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

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

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.

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.

uale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015.

a deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il ter
si intende depositata nel momento in cui viene generata
a da parte del gestore di posta elettronica certificata del Minist
15, n. 32).

di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio
colo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 feb
zionamento programmato del dominio giustizia, le offerte t
iva alle modalità analogiche, mediante l'invio di un messaggio
elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@g
caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizi
ate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefona
ario nei modi previsti dall'art. 15 DM 32/15 ovvero median
ica all'indirizzo di posta elettronica
ounale.agrigento@giustiziacert.it.

di malfunzionamento per programmi per i quali

posta elettronica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

posta elettronica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

posta elettronica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

posta elettronica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

posta elettronica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

posta elettronica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

posta elettronica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

comma 4. D. Lgs. n.

comma 4. D. Lgs. n.

- 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 data
e le spese e purchè il prezzo al

to di vendita in più lotti, cioè
rituito le rate scadute, gli acces
termine di quindici giorni
in caso di vendita sopra i

- termine di quindici giorni
(in caso di vendita senza incanto
a con incanto) (art. 41, commi
in caso di procedura esecutiva)

GRAFO E – attività succedute
 ra l'aggiudicatario abbia indicato
 efici fiscali, di tanto dovrà da

GRAFO E - attività succeduta all'aggiudicatario abbia indicato i benefici fiscali, di tanto dovrà dare conto al decreto di trasferimento.

documentazione relativa alle

medesima tempestività, il
so o infruttuoso che sia, vale
professionista delegato provvede
ne del trasfere sul rap

essionista delegato provvede
ne del vincitore sul rap
stivamente le cauzioni ai nor
o di cauzione disposta a mezz

a titolo di deposito per le spese
elementare relativa al successiv
samento del saldo prezzo r

atti per verificare l'esistenza
 ando altresì la natura delle is
 are se esse riguardino solo l'
 professionista delegato provve

- cevimiento del saldo prezzo,
della nota di trascrizione
rà se per la stima del bene

il seguente
registrazione), il de
rigente di legge, al pagamento
corrente intestato alla pro

crizione e vulture: effettuati
di legge gli adempimenti r
tesi disciplinata dall'art. 58.
zione del decreto se non unitamen

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

...a giorni dalla comunicazione del
...se non procedesse...

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;

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.

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)

FISSA

L'udienza del 26 gennaio 2024 ore 11,00 e ss., per la verifica dell'esito delle vendite delegate.

ritenuto che il suddetto professionista vada anche confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato, come previsto dall'art. 559^{IV} c.p.c., conformemente alla prassi di quest'Ufficio, nell'ottica di una maggiore utilità 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

visti gli artt. 559^{IV} e 560^V c.p.c.,

del suddetto professionista delegato quale custode giudiziario,

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

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.;

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;

6) **risuotere** i canoni di locazione e **versare** senza ritardo le somme percepite direttamente sul c/c della procedura e in particolare:

- 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;

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.*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gli esiti degli accessi compiuti
 zo di posta ordinaria o po
 cernente la sottoscrizione,

ORDA che la visita **DE**

ORDA che la visita **DE**
 ndo l'apposito modulo in a
 ode/delegato avrà avuto c

- correttamente valorizzato
nto alla propria e-mail (non
tode/delegato si adoperen

opo aver effettuato l'esame
i sono ostacoli immediata
tuera, senza ritardo, un pr

opo aver effettuato l'esame
i sono ostacoli immediata
tuera, senza ritardo, un pr

accesso, il custode verificherà
illustrerà quali sono le sue f

presente al debitore esecuzionario (art. 10, comma 1, lett. a) del regolamento), che è ancora p

on il solo precedente – pro
irà al debitore il nome di tut
ù breve tempo possibile, e c
di pubblicità e il progressivo

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.

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

**CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO
(DA TRASMETTERE AL GIUDICE E AI CREDITORI)**

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che 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, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore ex art. 68 c.p.c.;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello 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 quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

VISITE DELL'IMMOBILE

Il custode deve assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta (che, dall'entrata in vigore dell'obbligatorietà della vendita con modalità telematica, sarà effettuata esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche), la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza.

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

- 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);

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.