



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il giorno 27 dicembre 2021 alle ore 10.15 si svolge l'udienza del procedimento n. 149/2019 mediante trattazione da remoto ai sensi dell'art. 83, comma 7, lett. f) del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito in legge 24 aprile 2020, n. 27;

sono presenti l'avv. _____ in sostituzione dell'avv. _____ per la
creditrice procedente S.p.A. quale procuratrice di Banc _____ S.p.A.;
l'avv. Gioacchino D'Angelo quale custode giudiziario nonché l'arch. Alessandra Gambino quale
esperto stimatore.

L'avv. _____ nulla osserva in ordine alla relazione di stima depositata dall'esperto in data 28.11.2021 e insiste per la vendita del compendio immobiliare pignorato con applicazione dei benefici del credito fondiario *ex art* 41 T.U.B.

Il G.E.

atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato, con applicazione dei benefici del credito fondiario *ex art.* 41 T.U.B.;

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^{ter} 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 il delegato deve essere onerato di provvedere a rettificare il prezzo di stima indicato dall'Esperto riducendo la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità nella percentuale del 10% ove sia stata operata una decurtazione maggiore, come prescritto nel punto n. 3;

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;

DISPONE

la **vendita sincrona mista** delegando l'avv. *Gioacchino D'angelo* 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:

- € 300,00 per ciascun lotto a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (per i primi tre tentativi di vendita);
- € 1.500,00 a titolo di fondo spese;
- € 750,00 a titolo di acconto sul compenso,

A CARICO

del creditore procedente o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di 45 giorni dalla data odierna; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza, potrà essere prorogato **direttamente** dal delegato di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto dell'integrale versamento dei suddetti importi entro il termine, originario o prorogato, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., **verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni**.

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

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente, 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. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per

partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Autorizza, sin d'ora, l'istituto di credito al rilascio del potere dispositivo anche ad operare tramite home banking (on-line), nonché autorizzazione al Pago PA, con ampi poteri di disposizione sul c/c intestato alla procedura

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



CONTENUTO DELLA DELEGA

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

1. estrarre dal fascicolo d'ufficio copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;
2. verificare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombeni di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al G.E. eventuali pignoramenti precedenti e successivi (ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione) ovvero eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza *ex art.* 569 c.p.c.;
3. determinare il valore di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), accertando se ricorrono giustificati motivi – riferendone in tal caso senza indugio al G.E. – per disattendere il valore di stima attribuito dall'esperto, anche alla luce degli eventuali chiarimenti sollecitati dalle parti con le note di cui all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.; **ridurre del 10% il valore di mercato stimato** (qualora tale riduzione sia stata omessa dall'esperto o operata in misura maggiore) in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata;
4. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668-*bis* c. 5 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno immediatamente sospese, rimettendo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti;
5. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese e dell'acconto sopra indicati), dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e notificando l'avviso ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile, nonché al debitore esecutato; l'avviso di vendita dovrà essere, inoltre, depositato nel fascicolo d'ufficio a mezzo PCT e dovrà indicare:

- a) i beni in vendita, suddivisi in uno o più lotti, il loro prezzo base, l'offerta minima efficace e la misura del rilancio minimo;
- b) il termine ultimo (entro le ore 13:00 del giorno precedente alla vendita) e il luogo (in caso di offerta non telematica) per il deposito telematico e analogico delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (le quali dovranno prevedere un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- c) le modalità telematiche ovvero cartacee di presentazione delle offerte stesse, le quali, in caso di offerta presentata su supporto analogico, vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso; le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche:
- l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, c. 5, d.m. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*";
 - **il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, II periodo, d.m. n. 32/2015);
- d) l'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 149/2019 R.G.Es., con indicazione del lotto per cui si partecipa e indicazione del nome del professionista delegato", assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- e) la data di svolgimento della vendita che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, nonché del luogo in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliano partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita;
- f) l'avviso che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;
- g) il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione), da effettuarsi mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile

intestato come sopra, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. **Il delegato è autorizzato**, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.

- h) il nominativo e i recapiti del custode giudiziario cui richiedere maggiori informazioni sulla vendita e l'avviso che la visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);
- i) la circostanza che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- j) l'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;
- k) la circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
- l) le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita sincrona mista;
- m) la circostanza che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- n) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 e all'art. 40 della L. n. 47/1985 e s.m.i., ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

6. effettuare, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la **pubblicità almeno quarantacinque giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche – inserendo l'avviso di vendita e curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115/2002 – in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.;
- b) sul sito internet *astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato.

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

Il custode 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.

7. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5 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 deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, c. 2, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede 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, c. 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e 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;

8. qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art.

571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita 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 e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si sottolinea 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;

9. **in caso di esito infruttuoso della vendita**, procedere entro sessanta giorni a nuovi tentativi di vendita senza incanto con le medesime modalità sopra indicate e con successivi ribassi del prezzo del 25% fino alla quarta vendita, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base, salva diversa direttiva del G.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 e sempre che non sia occupato in virtù di titoli opponibili alla procedura, il custode attuerà l'**ordine di liberazione** (emanato congiuntamente alla presente ordinanza) **all'esito del primo tentativo infruttuoso di vendita** e fisserà, **contestualmente allo svolgimento delle operazioni di liberazione**, un secondo tentativo al medesimo prezzo base del primo esperimento infruttuoso, evidenziando nell'avviso di vendita che è in corso la liberazione del cespite;

10. laddove si profili l'**antieconomicità** della vendita, ovvero allorquando il compendio pignorato (comprensivo di tutti i beni posti in vendita, con esclusione dei casi in cui parte dei beni pignorati sia stata già venduta) debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore ad **€ 15.000,00**, il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti innanzi al G.E., ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., unitamente a una relazione riepilogativa che contenga le informazioni richieste alla lettera e) della circolare n. 3/2018 e alla quale dovrà essere allegata copia della nota di trascrizione del/i pignoramento/i di cui dovrà essere ordinata la cancellazione.

Ove, invece, sia stato già venduto parte del compendio pignorato ed il prossimo prezzo base degli immobili ancora da porre in vendita sia pari o inferiore ad **€ 10.000,00**, il delegato interpellierà i creditori 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 dal contenuto analogo a quello sopra indicato;

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

- a comunicare immediatamente al G.E. l'avvenuta aggiudicazione (senza indicare il nominativo dell'aggiudicatario e senza allegare il verbale delle relative operazioni di vendita): a tale nota allegherà un modulo previamente compilato (ma non sottoscritto) dall'aggiudicatario contenente l'indicazione del canale informativo attraverso il quale ha avuto conoscenza della vendita forzata;
- a versare senza indugio sul conto corrente della procedura eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico e a restituire immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

12. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al G.E. del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese, 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;
13. una volta formato il verbale di aggiudicazione il delegato comunicherà entro 10 giorni all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo PEC l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – intestato alla procedura esecutiva – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; il delegato è autorizzato, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla soglia prudenziale del 15% del prezzo di aggiudicazione, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.
14. nell'ipotesi di cui all'art 41 TUB e qualora il creditore **fondario** abbia formulato, non oltre l'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, istanza di pagamento anticipato, 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 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 l'intero saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Inoltre, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di **fallimento del debitore** (artt. 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.

15. 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 l'effettivo accredito dell'importo;

quindi, **entro venti giorni dal pagamento**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà **la bozza (in file pdf nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato word) del decreto di trasferimento** e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario, nonché della trasmissione dello stesso all'Ufficio del Registro territorialmente competente, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento. Una volta effettuata la prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente link: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione>), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura (attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario). Effettuato il pagamento delle imposte e tasse, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 3, c.p.c., *“il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*) e alla voltura catastale del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione