



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 153/2023 R.G.Es e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 19/02/2025;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore, Arch. Stefania Martino, nominato ex art. 568 c.p.c. in data 30/10/2024;

vista l'istanza formulata dai debitori, xxx e xxx, in data 14/11/2024 ex art. 568 bis c.p.c., ritualmente notificata unitamente all'offerta irrevocabile di acquisto dell'immobile pignorato per il lotto UNICO al prezzo di euro **116.000,00** pari al valore di stima, con termine per il saldo prezzo di novanta giorni e rilevato che è stata versata la cauzione di euro 11.600,00 non inferiore a un decimo del prezzo offerto, sul conto corrente della procedura esecutiva;

ritenuta l'ammissibilità dell'istanza predetta e rilevato che non sono state proposte opposizioni; rilevato che l'offerente, xxx, non è destinatario di un divieto di acquisto previsto dalla vigente normativa;

rilevato che non sono state sollevate opposizioni da parte del creditore procedente o dagli altri creditori intervenuti;

sentiti gli interessati;

visti gli artt. 568-bis, 569, commi 3 e 5, 569-bis, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

P.Q.M.

visto l'art. 569 bis IV co c.p.c.

AGGIUDICA

al prezzo di Euro 116.000,00 (centosedicimilaeuro/00) il lotto UNICO costituito da piena proprietà di appartamento, facente parte dell'edificio sito in Palermo, Via Bartolomeo Sirillo n.1, con accesso esclusivo dal civico n.4 della via Nicolò Alongi, ubicato al piano terra rialzato a sinistra salendo la scala, interno 2, composto da sei vani catastali, con pertinenziale giardinetto retrostante; confinante con le dette vie, con vano scala e con proprietà xxx, censito al C.F. del Comune di Palermo, **al foglio 86, mappali graffiati 756 sub. 3 e 756 sub 19, via Nicolò Alongi n.4 e via Bartolomeo Sirillo n.1**, piano T, int.2, z.c. 2, cat.A/3, cl.6, vani 6, R.C. € 340,86;

a xxx residente in xxx, cod. fisc xxx di stato civile coniugato con la sig.ra xxx nata a xxx, in regime di separazione dei beni.

Le comunicazioni all'aggiudicatario saranno effettuate a mezzo mail o PEC indicate

nell'offerta, per come successivamente integrata.

PRECISA

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata. Conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
- d) che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- e) che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- f) che il Giudice provvederà, conseguentemente, ad emettere decreto per la delega alla vendita ex art. 569 bis comma 8 c.p.c., al valore d'asta pari al prezzo di aggiudicazione;

DISPONE

che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 90 giorni dall'aggiudicazione;**

che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.;

*

Visto l'art. 591 *bis* XII co c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle attività di riscossione del prezzo e delle operazioni di distribuzione del ricavato, nonché quelle indicate nei numeri 10, 11 e 12 dell'art. 591 bis comma III c.p.c., al professionista avv. Giuseppe D'Angelo

NOMINA

quale **Gestore della vendita telematica** la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** (www.astetelematiche.it), ai soli fini dell'utilizzo del gestionale per le verifiche antiriciclaggio eventualmente richieste dal delegato.

FISSA

in 12 mesi dalla presente ordinanza di delega (ovvero dalla sua comunicazione se non emessa in udienza) il termine finale per il completamento delle operazioni delegate.

Il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi.

Alla scadenza del termine il delegato rimetterà comunque gli atti al G.E. con una relazione illustrativa delle attività svolte.

DISPONE

il pagamento in favore del delegato delle seguenti somme:

- € 1.500,00 a titolo di fondo spese;
- € 750,00 oltre accessori di legge, a titolo di acconto sul compenso,

A CARICO

del creditore procedente o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; 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 custode e delegato 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, sul conto corrente, intestato alla procedura esecutiva. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Il Giudice dell'esecuzione

autorizza

il delegato a richiedere l'attivazione delle funzionalità di *home banking* consultivo e dispositivo, con onere di rendicontazione periodica e finale.

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 incumbenti 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. a verificare che l'aggiudicatario renda la "dichiarazione antiriciclaggio" (art. 585 ultimo comma c.p.c.), da trasmettere al delegato compilata e sottoscritta entro il termine per il versamento del saldo prezzo;
4. **a comunicare immediatamente all'aggiudicatario** gli estremi del conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso; il delegato comunicherà all'aggiudicatario oltre che l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento, 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 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.**
5. nel caso in cui l'aggiudicatario voglia richiedere al Giudice **l'autorizzazione al trasferimento del compendio per atto negoziale**, entro il termine per il saldo prezzo, dovrà inviare al delegato la relativa istanza perché la depositi nel fascicolo; ottenuta l'autorizzazione alla stipula da parte del GE il delegato la trasmetterà al Notaio. In tale ipotesi, il professionista delegato depositerà una bozza del decreto di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 569-bis, comma 10, c.p.c.; tale decreto, dopo la sottoscrizione da parte del giudice dell'esecuzione, sarà trasmesso dal delegato al notaio rogante al fine di procedere alle cancellazioni. **Si preavverte l'aggiudicatario** che rimarranno a suo carico tutte le competenze notarili per il trasferimento e per l'eventuale stipula del mutuo ed iscrizione ipotecaria, che dovrà effettuare il medesimo ufficiale rogante. In tale ipotesi, il notaio – entro 15 giorni dalla vendita – dovrà trasmettere al delegato copia conforme del rogito, della sua registrazione e della nota di trascrizione dell'atto nonché le visure ipocatastali aggiornate; la predetta documentazione sarà depositata dal professionista delegato nel fascicolo;
6. In caso di mancato rispetto del termine indicato per il rogito – in assenza di proroghe autorizzate dal GE – l'autorizzazione si intenderà revocata e sarà emesso decreto di trasferimento, con conseguente obbligo del Notaio di restituire alla procedura le eventuali somme percepite per gli adempimenti suindicati.
7. **a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione** nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. con contestuale istanza per l'emissione del decreto ex art. 569 bis comma 8 c.p.c., con allegata bozza dello stesso;
8. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
9. una volta formato il verbale di aggiudicazione
10. nell'ipotesi di cui all'art 41 TUB e qualora il creditore **fondionario** abbia formulato istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà il creditore 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 creditore, **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, 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.

11. 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;
12. **nel caso in cui l'aggiudicatario non abbia richiesto il trasferimento mediante atto negoziale**, 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 ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; 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 alla "dichiarazione antiriciclaggio" e agli altri allegati richiesti dal modello standard in uso presso il Tribunale da applicarsi con le dovute modifiche da apportare tenuto conto che trattasi di vendita diretta**, nonché – 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; La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;
13. 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 (con l'indicazione di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse. Il delegato provvederà, altresì, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinata dal decreto di trasferimento.

Esauriti tali adempimenti (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazioni), il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico il modello standard in uso presso il Tribunale di rendicontazione e documentazione degli adempimenti successivi alla pubblicazione del decreto di trasferimento;

14. nel caso in cui 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, ult. co., 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”*;
15. ai fini della **formazione del progetto di distribuzione**, in osservanza delle norme sulle cause di prelazione e nel rispetto delle linee guida approvate dal Tribunale, il delegato assegnerà a tutti i creditori un termine di trenta giorni per **trasmettere la nota di precisazione del credito e delle spese**, in conformità al modello standard in uso presso il Tribunale. **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 delle spese legali non venga depositata nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento e, pertanto, si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate. Quanto alle **spese legali**, il delegato dovrà proporre la liquidazione secondo i **valori medi** della tariffa vigente per il creditore procedente e secondo i **valori minimi** per i creditori intervenuti,

considerando quale parametro di riferimento il minor importo tra **quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti** e l'entità del credito azionato, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, c. 1, ultimo periodo, d.m. n. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

16. nel caso in cui si proceda alla predisposizione di **piani di riparto parziali**, i compensi in favore del delegato per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato (c.d. fase 4), unitariamente intesa, saranno oggetto di liquidazione soltanto all'esito dell'esaurimento della fase liquidatoria e all'atto della formazione del progetto di distribuzione finale;
17. entro il termine assegnato dal G.E., il professionista delegato deve depositare nel fascicolo telematico il progetto di distribuzione, **formato nel rispetto delle linee guida approvate dal Tribunale. Entro trenta giorni** dal deposito del provvedimento con cui il G.E. ratifica la proposta distributiva predisposta ovvero apporta eventuali variazioni, **il delegato fisserà innanzi a sé l'audizione delle parti** per la discussione sul progetto di distribuzione, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c.. Tra la comunicazione dell'invito – da effettuarsi a mezzo pec presso i difensori delle parti costituite e al debitore ai sensi dell'art 492, c. 2, c.p.c., ove non costituito – e la data della comparizione innanzi al delegato dovranno intercorrere **almeno dieci giorni**;
18. il giorno dell'audizione il delegato formerà processo verbale nel quale darà atto: a) dell'assenza di contestazioni e dell'avvenuta approvazione del progetto, come ratificato o variato dal G.E. ovvero del raggiungimento dell'accordo tra tutte le parti su eventuali contestazioni sollevate; b) della presenza di contestazioni (sulle quali non si è raggiunto l'accordo) che saranno sintetizzate a verbale, in merito alle quali il delegato rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando una propria relazione con cui prenderà posizione in merito ai rilievi formulati;
19. il delegato provvederà, **entro sette giorni** dall'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto quelle a sé spettanti e provvedendo alla chiusura del conto stesso;
20. 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 e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Suprema Corte n. 6575/2013.

FISSA

il termine di 30 giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti (art. 569 ultimo comma c.p.c.).

DISPONE

che il delegato, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi il **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte (art. 16-*bis*, co. 9-*sexies*, d.l. n. 179/2012); **entro dieci giorni** dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un **rapporto 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. Le relazioni iniziale, periodiche e finale dovranno essere redatte utilizzando i modelli in uso presso l'Ufficio e pubblicati sul sito del Tribunale.

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-*bis* comma 11 c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della

delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.

Il Giudice dell'esecuzione

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 in ordine alla vigilanza sul rispetto degli obblighi di legge gravanti sul debitore ai fini della conservazione, manutenzione 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;

P.Q.M.

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

CONFERMA LA NOMINA

del suddetto professionista delegato quale custode giudiziario,

CONFERISCE

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

- a) vigilare affinché il debitore e i familiari con lui conviventi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- b) vigilare sul corretto assolvimento da parte del debitore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e sul pagamento delle spese condominiali;
- c) compiere a tal fine periodici e frequenti accessi all'immobile pignorato e allegare alle relazioni periodiche la documentazione fotografica idonea a verificare il rispetto dei suddetti obblighi di conservazione e manutenzione durante l'intero corso della procedura esecutiva;
- d) segnalare senza ritardo eventuali comportamenti volti a rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene e, più in generale, la violazione degli obblighi di legge gravanti sul debitore e sui familiari con lui conviventi;
- e) rendere semestralmente il conto della gestione a norma dell'art. 593 c.p.c., allegando la documentazione giustificativa delle spese eventualmente sostenute e una relazione sulle attività svolte e sugli accessi eseguiti;
- f) provvedere a dare attuazione all'ordine di liberazione dei beni avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.
- g) qualora taluno degli immobili sia pignorato in ragione di una quota indivisa, salvaguardare i diritti dei comproprietari; il professionista, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota pignorata, provvederà alla riscossione della sola quota-parte dei frutti civili di spettanza della procedura ed organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
- h) trasmettere alle parti rendiconto finale delle attività espletate con 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;
- i) depositare il rendiconto finale, già comunicato alle parti, e l'istanza di liquidazione di spese e compensi contestualmente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, ad eccezione dell'ipotesi in cui l'attività di custodia dovesse proseguire per curare la liberazione e la consegna dell'immobile all'acquirente ovvero per altra causa. Ricorrendo

tale ultima ipotesi, il custode curerà tale adempimento entro novanta giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento.

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

- dichiararsi, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione;
- dichiararsi di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- riferisca il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Palermo, 18/03/2025.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale