



**TRIBUNALE DI PALERMO**

**II sezione civile e VG**

**IL Giudice**

Dott. Monica Stocco

nel procedimento iscritto al n. 227 dell'anno 2025 del Ruolo Generale  
vertente tra

[REDACTED] (avv. RANDAZZO VIVIANA )  
(avv. RANDAZZO VIVIANA )

Nei confronti di

[REDACTED] (avv. DIMAGGIO LUCIANA SCHIMMENTI  
BENEDETTO (SCHBDT70M18G273I) CORSO CALATAFIMI, 564  
90100 PALERMO; )

letti gli atti;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 17/03/2025 ;

letto il ricorso proposto da [REDACTED] con il quale si  
chiedeva di disporre la vendita del bene immobile sito in Palermo, Viale  
Strasburgo n. 167, catastalmente identificato al NCEU di Palermo al foglio 3  
29, part. 952 sub 126 oggetto del giudizio di divisione concluso con sentenza  
n°4060/2024 pubblicata il 13.07.2024 passata in giudicato- con riferimento  
alla divisione- emessa dal Tribunale di Palermo indicando le relative modalità;  
rilevato che, con la sopra indicata sentenza questo Tribunale, in conseguenza





dell'accertata indivisibilità in natura dell'immobile in comune tra le parti,  
"disponeva "lo scioglimento della comunione formatasi su di esso mediante  
vendita, da riservare al passaggio in giudicato della presente sentenza, con  
distribuzione del ricavato in parte uguali tra le tre condividenti;  
considerato che ai sensi dell'art 720 c.c., dettato in materia di divisione  
ereditaria, in caso di immobili non divisibili e in difetto dei presupposti per  
l'attribuzione, si fa luogo alla vendita "all'incanto";  
rilevato che al giudizio di scioglimento di comunioni si applica il  
procedimento speciale previsto dagli artt. 784 e ss. c.p.c., che è stato  
modificato dalla legge 263/2005;  
rilevato che, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., come novellato dalla legge 263/2005,  
alla vendita "Si applicano gli articoli 570 e seguenti", vale a dire le norme che  
disciplinano la vendita in materia di espropriazione immobiliare;  
ritenuto che è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma  
dell'art 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569III 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, 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 nella ctu richiamata dalla sentenza pari a € 309.235,00  
con la precisazione che il giusto prezzo non è necessariamente quello  
auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si





forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. ex plurimis, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2015, n. 2474);



ritenuto che non sussistano giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;



P.Q.M.



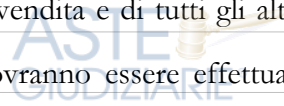
visti gli artt. 569III e 591-bis, c.p.c.,

visto l'art. 569IV 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. Francesca D'Aura con studio in Palermo 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 – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al Giudice), 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 Giudice 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:

- € 500,00 a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- € 1.500,00 a titolo di fondo spese;

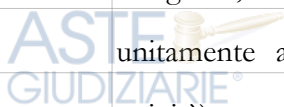
- € 950,00 a titolo di acconto sul compenso,



A CARICO

Delle parti in solido entro il termine di 45 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, previa rimessione degli atti al Giudice 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, rendiconto finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, unitamente alla relativa documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività).



- 4 -





Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente, intestato alla procedura con mandato ad operare al delegato stesso, 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 tutte le parti 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 Giudice. 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 sia di VG che Contenzioso copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;
2. verificare nuovamente la completezza della documentazione prodotta

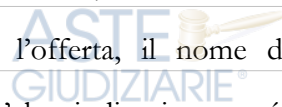
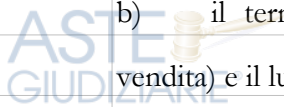




e la corrispondenza tra i diritti dei condividenti e quelli risultanti dagli atti, l'adempimento degli incombeni di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice eventuali pignoramenti precedenti e successivi alla sentenza (ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione);

3. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese e dell'acconto sopra indicati), dandone notizia ai comproprietari almeno 45 giorni prima e notificando l'avviso ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile; l'avviso di vendita dovrà essere, inoltre, depositato nel fascicolo d'ufficio a mezzo PCT e dovrà indicare:

- a) il bene in vendita, il suo 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 n. / R.G., 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



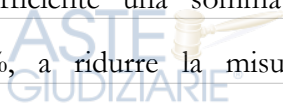
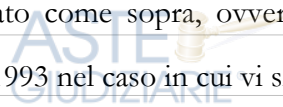


dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

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





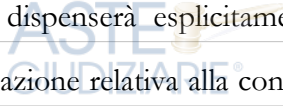
comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.



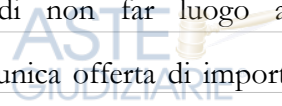
h) il nominativo e i recapiti del custode giudiziario cui richiedere maggiori informazioni sulla vendita e l'avviso che la visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);



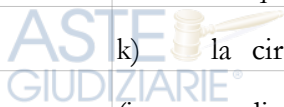
i) la circostanza che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva 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;

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.

4. effettuare, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la pubblicità almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte, utilizzando esclusivamente il fondo spese appositamente costituito:

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 del procedimento.

5. 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 procedura), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

6. 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 dei comproprietari 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 tutti i condividenti abbiano rinunciato al procedimento 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;



7. 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 Giudice della procedura;



Nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà alle parti un termine non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta – e ove il Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita



8. in caso di vendita fruttuosa, il delegato provvederà:  
- a comunicare immediatamente al Giudice. 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.;

9. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al Giudice 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;

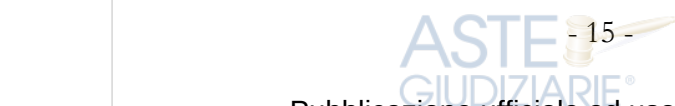
10. una volta formato il verbale di aggiudicazione il delegato comunicherà entro 10 giorni all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo PEC l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – 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.

11. 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 alla sentenza, 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 oggetto del procedimento 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





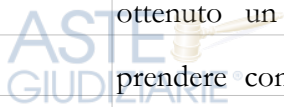
di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'indicazione di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse.



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. F23/F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse. Il delegato provvederà altresì alla cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), curando previamente gli adempimenti e le comunicazioni attualmente richieste e funzionali al rilascio dell'attestazione di mancata opposizione del decreto di trasferimento e prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;



12. 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 della procedura 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".

13. qualora sia esaurita la fase liquidatoria, al deposito della bozza del decreto di trasferimento dell'ultimo (ovvero dell'unico) lotto, il delegato allegnerà, altresì, istanza di liquidazione di spese e compensi per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato (c.d. fase 4);  
Nell'ottica della predisposizione del progetto di distribuzione, all'atto dell'aggiudicazione del bene, il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un modulo per consentire ai condividenti di indicare le modalità di



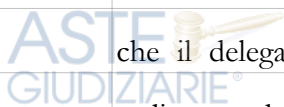


pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al convivente, con esclusione dei difensori o di terzi; tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà: il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al perito stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria e a fissare l'udienza di discussione onerando il delegato delle comunicazioni di rito; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

14. il delegato provvederà, entro venti 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.

#### DISPONE

che il delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-bis,





co. 9-sexies, d.l. n. 179/2012); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e depositare una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro venti 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.

#### AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-bis u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.

#### NOMINA

quale Gestore della vendita telematica la società Edicom ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi: a. a curare, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); b. a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it; c. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia





(anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

d. a rendere disponibile al professionista delegato tramite l'area riservata del sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari



rilevato che allo stato non appare opportuno provvedere alla nomina di un custode del bene da dividere



dispone

allo stato che il bene resti in custodia dei condividenti.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite e al professionista delegato, Avv. Francesca D'Aura.



Palermo 23.3.25

Il Giudice



*Monica Stocco*

