N. 17/2016 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

-visti gli atti e i documenti del procedimento esecutivo sopra emarginato e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 07/04/2017;

- visto il provvedimento reso in data odierna con ci è stata disposta l'estinzione parziale della procedura in relazione ai beni ivi indicati;

- considerato che la norma dell'art. 591 bis c.p.c. consente di delegare a un professionista le operazioni di vendita di immobili secondo le modalità di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c.;

- osservato che gli interessati non hanno evidenziato ragioni ostative in merito a tale delega nell'ambito del presente procedimento;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima depositata in data a firma del perito arch. Ing. Salvatore Baldanza;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'Avv. Rosaria Parisi, con studio in Palermo, via Notarbartolo 44

ASSEGNA

al professionista delegato la somma di euro **1.500,00** (da imputarsi per € 750,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità *ex* art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato);

ORDINA

al creditore procedente e/o al creditore munito di titolo esecutivo di versare l'importo di Euro 750,00, oltre IVA e Cassa, sul conto indicato dal delegato nel termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento;

al creditore procedente e/o al creditore munito di titolo esecutivo di versare entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento l'importo di Euro 750,00, previa apertura di apposito libretto intestato alla procedura, presso **BANCA NUOVA S.P.A., CORSO UMBERTO E MARGHERITA N. 18/20 TERMINI IMERESE**, istituto designato, in deroga al Regolamento 10

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

marzo 1910 n. 149, quale depositario delle somme necessarie allo spedito svolgimento del processo esecutivo;

Dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione; onera il delegato di comunicare tempestivamente al giudice la volontà di rinunciare all'incarico disponendo che in caso di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia il professionista delegato rimane obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli.

Autorizza il delegato, qualora lo ritenga opportuno in relazione alle circostanze del caso concreto, previo accordo col gestore della pubblicità e previa comunicazione al creditore procedente, a far addebitare direttamente al creditore procedente - con intestazione allo stesso della relativa fattura – le spese di pubblicità successive alla prima vendita espletata.

Il delegato dovrà celebrare almeno tre vendite all'anno.

Il delegato dovrà, inoltre, depositare, una **relazione periodica annuale**. In detta relazione indicherà data di inizio della delega, numero di vendite celebrate dal conferimento della delega, con le relative date, i prezzi a base d'asta e la sintesi di quanto accaduto. Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della **tempestiva e completa** redazione della relazione periodica, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi, nonché ai fini di una eventuale revoca dell'incarico in corso.

Il delegato provvederà quindi a:

1. accertare la **completezza** della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;

2. segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.;

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

3. **determinare il valore** di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), tenendo anche conto della relazione di stima in atti (ed eventuali integrazioni e chiarimenti a seguito degli elementi forniti dalle parti); dispone che nell'avviso di vendita sia inserito, oltre il prezzo base, anche l'offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita);

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. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;

5. disporre con apposito avviso – da notificare a cura del Delegato ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., e da pubblicare secondo le modalità di seguito illustrate - la **vendita senza incanto**, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; d) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; e) l'ammontare della cauzione, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; f) **il termine, di 120 gg dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato** (con analoghe modalità), e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito **entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione**); g) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, 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; h) la convocazione degli offerenti e ***delle parti costituite davanti a sé per la*** deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime.

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

6 avvisare che l'aggiudicatario entro il termine di versamento del saldo del prezzo, dovrà depositare altresì una somma a titolo di fondo spese per il trasferimento nella misura che sarà determinata dallo stesso professionista. Pertanto dovranno essere aperti due distinti deposito: nel primo dovranno essere versate la cauzione ed il saldo del prezzo di aggiudicazione; nel secondo dovrà essere versato l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento come sopra determinato; entrambi i libretto bancario dovranno essere intestati alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato.

7 ove ricorrano giustificati motivi che inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscano il ricorso alla predetta rateizzazione), il Delegato nel redigere l'avviso (atteso che, al fine di non alterare le regole della vendita dopo il suo esperimento, è necessario che detta ipotesi sia prevista preventivamente, nella ricorrenza di ragioni oggettive e dunque nei confronti di tutti i possibili aggiudicatari, dovendosi di contro escludere la possibilità di un ricorso all'istituto in mancanza di esplicita previsione nell'avviso), ha la facoltà di prevedere la possibilità del ricorso al pagamento rateale, indicando il numero di rate e le relative scadenze – purchè entro i 12 mesi dall'aggiudicazione;

8 nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, "*l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore* ***di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza*** *o se l'offerente non presta cauzione* … ", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "*se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.* ***Se il prezzo offerto è inferiore*** *rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita* ***in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore*** *con una nuova vendita* ***e non sono state presentate istanze di assegnazione*** *ai sensi dell'articolo 588*"), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita.

A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, **si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto**);

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tale proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato:

- procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- per converso si procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Deve ritenersi, inoltre, che, nonostante il secondo comma dell'art. 573 nel testo contenuto nel d.l. 83/15 non sia stato riprodotto nella legge di conversione, nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato debba attenersi ugualmente a tale criterio ossia debba:

- indire prima la gara sull'offerta più alta;

- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, aggiudicare, sempre che le offerte siano efficaci ex art. 571 c.p.c, in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dallo stesso art. 573, comma terzo, c.p.c.), oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

9 nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto 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 le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; andrà inoltre puntualizzato che è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;

10 nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, ad attuare, in veste di custode, l'ordine di liberazione (**il custode si asterrà dall'attuare l'ordine di liberazione se il pignoramento ha ad oggetto una sola quota del bene o**

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

se, pur avendo ad oggetto l'intero bene, riguardi un cespite ricadente in comunione legale tra due coniugi dei quali solo uno rivesta la qualifica di debitore esecutato; il custode si asterrà altresì dall'attuare l'ordine di liberazione nel caso in cui all'interno degli immobili pignorati venga esercitata una attività d'impresa) emesso unitamente al presente provvedimento entro 180 giorni dalla prima vendita e a fissare una nuova vendita del bene **allo stesso prezzo della prima vendita.** Qualora, invece, l'immobile sia occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

11 nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, **fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente**, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

12 nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, **proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al g.e., fino all'aggiudicazione del bene o, nel caso di mancata aggiudicazione del bene, fino al raggiungimento della soglia di prezzo indicata al successivo punto 14**, salvo che non ritengano che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, mancata emissione dell'ordine di liberazione anticipata del bene e ogni altro elemento ritenuto irrilevante). Solo in questo caso, rimettere gli atti al g.e per l'eventuale adozione dei provvedimenti ritenuti più opportuni ai fini della prosecuzione delle attività di vendita;

13 nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite **proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 40%, rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del g.e., salvo che per le caratteristiche del bene non ritenga opportuno consultare il g.e.;**

14 **qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, rimettere gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art.164*bis* disp. att. c.p.c.**; in particolare, in tal caso, **depositare apposita relazione**, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

a. durata della delega;

b. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;

c. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;

d. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;

e. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);

f. numero di vendite esperite;

g. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;

h. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;

i. stato di occupazione del bene;

Qualora, però, il valore di stima dell'interno compendio pignoratizio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), **il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate**;

15 **ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, interpellare i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimettere gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato** (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti)**, al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni**;

16 redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

17 predisporre, *entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (con onere del delegato di dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento*), il decreto di trasferimento (comprensivo dell'ordine di cancellazione delle sole formalità indicate all'art. 586 c.p.c., oltre che dell'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento, sempre che la relativa Curatela sia intervenuta o comunque previa acquisizione del nulla osta del Giudice Delegato), allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate nell'ordinanza di vendita, mediante consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al custode-delegato il contratto di finanziamento in copia conforme e l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il custode-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il custode-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*".

18 preliminarmente alla predisposizione del decreto, il delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

agevolazioni fiscali. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio. **Provvederà, inoltre, ad allegare al decreto di trasferimento aggiornate visure comprovanti l'esistenza di tutte le formalità riguardanti il bene oggetto del trasferimento.**

19 provvedere agli incombenti relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita nonché ***provvedere tempestivamente all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento. Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie, ivi compreso il versamento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Il delegato dovrà prelevare dal libretto dove è depositato il fondo spese per il trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento nonché i compensi connessi con dette attività e con la cancellazione delle formalità (spese a carico dell'acquirente) con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento nonché prelevare dal libretto dove è depositato il prezzo della vendita le somme per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva); restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato***.

20 a notiziare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché egli provveda a redigere la sua nota spese finale;

21 predisporre il progetto di distribuzione, che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione, nonché provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c.. Considerata la necessità, al fine di procedere alla formazione di un progetto di distribuzione, di esaminare i titoli di credito (con indicazione delle eventuali cause di prelazione vantate), nonché la nota di precisazione dei crediti e le notule relative alle spese legali sostenute da ognuno dei creditori, si dispone fin d'ora che -

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del Delegato (che ne verificherà la ricezione) – tutti i creditori provvedano a depositare presso il Delegato il proprio titolo (anche in copia non conforme), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate – es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione – salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto – ad. esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione. Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini 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;

22 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 S.C. n. 6575/13;

23 a notiziare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché egli provveda a redigere la sua nota spese finale.

Dispone inoltre che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 c.p.c., nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il Delegato interrompa le operazioni di vendita ed inviti i creditori a precisare i propri crediti con le modalità di cui al paragrafo che precede (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione). Ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice trattarsi di progetto predisposto in ossequio all'art. 504 c.p.c..

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

Onera il delegato di depositare, entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, ed in ogni caso con cadenza semestrale, estratto conto dal quale risulti la lista dei movimenti bancari effettuati. Onera la Cancelleria di custodire tale documentazione in separato archivio ai fini di un'immediata consultazione ai fini ispettivi.

Dispone che:

- il delegato fissi la data della prima vendita improrogabilmente **entro 4 mesi dal conferimento** dell'incarico, **la seconda vendita entro 6 mesi dalla data della prima** (atteso che occorrerà portare ad attuazione l'ordine di liberazione) e **tutte le altre ogni 3 mesi**;
- tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 90 e non superiore a giorni 120;
- tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 90;
- per le successive, eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati;
- tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;
- tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.

Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, acquisendo dal creditore procedente gli importi necessari. Le relative spese saranno poi poste in privilegio ex art. 2770 c.c. nel piano di riparto.

Dispone inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/02);

b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

c) sul sito internet Immobiliare.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

d) sul quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia edizione provincia di Palermo o sul Quotidiano di Sicilia (a scelta del professionista delegato);

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

Dispone che in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul giornale il delegato, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà **un cartello "VENDESI"** presso il portone di ingresso dell'immobile.

Il professionista delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre **forme aggiuntive di pubblicità commerciale** (ad. esempio ,pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione sull'intero territorio nazionale mediante l'acquisto di spazi pubblicitari su un'intera pagina), previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano disponibili on line sul sito internet prescelto dal Tribunale di Termini Imerese, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

Il testo della inserzione sul quotidiano e su Internet dovrà contenere unicamente i **seguenti dati**: la descrizione, l'ubicazione del bene, comprensiva del quartiere e della zona, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), la regolarità urbanistica e lo stato di occupazione, il prezzo base, la data e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del giudice, **lo stato dell'immobile** (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode, la possibilità di accedere a mutuo ipotecario alle condizioni determinate dalle banche convenzionate. Andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

Autorizza all'uopo il professionista delegato a prelevare dal fascicolo d'ufficio la copia su supporto informatico della relazione di consulenza, ove esistente.

Avvisa infine 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 previsti dal terzo comma della citata disposizione

INVITA

il Professionista Delegato ad attenersi ai criteri di cui al DM n.227/2015 nella formulazione della successiva istanza di liquidazione.

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

Il giudice dell'esecuzione invita il Professionista delegato a segnalare immediatamente al G.E. eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo.

Con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere dal prosieguo del procedimento.

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

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

NOMINA CUSTODE GIUDIZIARIO

rilevato che, al momento della pronuncia dell'ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista è prevista la nomina del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità e che anzi la nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

- considerato che la norma di cui all'art. 559, comma quarto, c.p.c. prevede che il giudice, quando sostituisce il debitore nella custodia al momento in cui pronuncia l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, nomina custode la medesima persona incaricata delle operazioni delegate;

- evidenziato che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15 conv. in L. n. 132/2015, alla presente procedura si applicano le modifiche apposte dal citato decreto agli artt. 490 (pubblicità obbligatoria tramite inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" – una volta stabilite le specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater d.a.c.p.c.; pubblicità sui quotidiani *anche* su richiesta dei creditori), 569 (possibilità di versamento del saldo prezzo in maniera rateale; vendita con incanto alla sola condizione prevista dall'art. 569 c.p.c.), 571 e 572 (efficacia delle offerte a prezzo inferiore di un quarto alla base d'asta; eliminazione del dissenso del creditore quale condizione ostativa alla vendita), 573 (*la possibilità di procedere alla assegnazione ex art. 588 c.p.c. se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita*), 574 (possibilità, nel caso di vendita con versamento del prezzo rateale, che il giudice autorizzi l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso, previa prestazione di fideiussione), 587 (decadenza dell'aggiudicatario che abbia usufruito della rateizzazione nel caso di ritardo superiore ai 10 giorni nel pagamento di una rata), 588, 589, 590 e 591 (termini per l'assegnazione legati all'udienza fissata per la vendita; possibilità di ribassi a seguito di diserzione anche a meno del *20%* del prezzo base precedente), 591 bis (adeguamento alle modifiche di cui sopra; revoca dell'incarico per omesso rispetto dei termini e delle direttive), 631 bis (estinzione della procedura per omessa pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche *dovuta a causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo*); 161 quater d.a.c.p.c. e 18 bis DPR 115/02 (pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche a condizione che ricorra la prova dell'avvenuto pagamento del contributo relativo, a carico del creditore procedente *o del creditore intervenuto munito di titolo*).

nomina

quale Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato per il quale è contestualmente disposta la vendita, in sostituzione del debitore, l'Avv. Rosaria Parisi, con studio in Palermo, via Notarbartolo 44;

conferisce

al Custode i seguenti compiti:

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti e versando le somme su un apposito libretto di deposito (da accendere presso una banca a sua scelta) intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice;

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;

- accompagnare, anche a mezzo di un suo delegato *ad hoc*, gli interessati all'acquisto a visitare gli immobili oggetto della procedura, curando di fissare orari differenziati ed evitando ogni contatto fra gli stessi;

- fornire, anche a mezzo delegato, ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali un recapito telefonico,

- provvedere a dare attuazione all'ordine di liberazione del bene emesso dal giudice, se l'aggiudicatario o l'assegnatario non lo esentano (al fine di porre in esecuzione il predetto titolo il custode provvede ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo unitamente all'atto di precetto; il custode notifica, quindi, anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario);

DISPONE

che il Custode:

- verifichi se il bene è occupato dal debitore ovvero da terzi;

- ove l'immobile sia occupato dal debitore, gli comunichi la data della vendita se già fissata, e gli faccia presente (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori -e non con il solo procedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode; che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia; che in ogni caso non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni (e nelle ore) preventivamente concordati col custode l'occupante deve farsi trovare in casa o presso il bene in vendita per consentirne la visita; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura, che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà chiedendo al giudice il rilascio immediato del bene;

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

se l'immobile risulta occupato da terzi, chieda in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisca contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisca ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi, acqua, luce, gas);

- se emerge l'esistenza di contratto opponibile, verifichi quale sia la prossima data di scadenza, provveda a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunichi mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, ne dia comunicazione immediata mediante relazione al giudice per l'adozione dei provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio (ordine di liberazione immediata);

- se risulta che l'occupazione, sine titolo, è iniziata in epoca anteriore al pignoramento, comunichi la circostanza al giudice e ai creditori al fine di promuovere un'azione ordinaria;

In ogni caso accerti, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Si raccomanda, infine, la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo il custode relaziona e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti giorni, con avviso che in mancanza esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Ultimata la vendita, il custode depositerà, contestualmente alla bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione.

LIQUIDA

al Custode Giudiziario la somma di Euro 1.000,00 (di cui Euro 500,00, oltre IVA e Cassa a titolo di acconto sul compenso finale, e la residua somma di € 500, da versare a titolo di acconto per spese sul libretto di risparmio intestato alla procedura), ponendo provvisoriamente la spesa a carico del creditore procedente, il quale provvederà al pagamento entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

ORDINA

al creditore procedente e/o ai creditori muniti di titolo esecutivo, in solido, di versare l'importo di Euro 500,00 sul libretto intestato alla procedura;

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

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

al creditore procedente e/o ai creditori muniti di titolo esecutivo, in solido, di versare l'importo di € 500,00, oltre IVA e Cassa sul conto indicato dal custode;

Si riserva di valutare l'opportunità di disporre la liberazione degli immobili all'esito della ricognizione effettuata dal Custode sullo stato di occupazione degli immobili pignorati

MANDA la cancelleria per la comunicazione agli interessati e al professionista delegato.

MANDA la cancelleria per la comunicazione al Professionista delegato degli atti di intervento nonché di eventuali rinunce all'esecuzione e/o agli interventi depositati successivamente ad oggi.

Termini Imerese, 16/05/2017

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal G. Es. dott. Angelo Petralia, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia del 21/2/2011 n. 44

Firmato Da: PETRALIA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d88ba89a0af5c6a2aadc00be797b625

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

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Oggetto: nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita, rideterminazione dell'acconto posto a carico del creditore per l'avvio delle operazioni di vendita e modifiche ai provvedimenti di custodia e di delega delle operazioni di vendita.

I giudici dell'esecuzione presso il Tribunale di Termini Imerese,

CONSIDERATO:

- che l'art. 490 c.p.c. ha reso facoltativa la pubblicazione degli avvisi di vendita sui quotidiani;
- che nel corso degli ultimi anni si sono registrati notevoli cambiamenti in ordine alle modalità attraverso cui gli interessati vengono a conoscenza degli avvisi di vendita degli immobili assoggettati ad esecuzione;
- che si assiste ad una netta inversione di tendenza rispetto al passato, ove il principale canale pubblicitario era rappresentato dai quotidiani e dalla carta stampata in generale;
- che si è avuto invece modo di riscontrare la maggiore capacità di diffusione tra gli utenti degli avvisi di vendita pubblicati sui siti Internet specializzati;
- che anche i costi di tale ultima forma pubblicitaria risultano assai più contenuti rispetto alle tradizionali modalità di pubblicazione sui giornali;
- che occorre apportare alcuni correttivi ai provvedimenti di nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore, nonché all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, al fine di conformare la gestione delle procedure esecutive immobiliari alle linee guida tracciate dal Consiglio Superiore della Magistratura (delibera dell'11 ottobre 2017 sulle c.d. buone prassi);

RITENUTO:

- che appare opportuno implementare le forme di pubblicità telematica;
- che occorre limitare la pubblicità effettuata sui giornali;
- che appare opportuno rimettere ai creditori la scelta di avvalersi ex art. 490 c.p.c. anche della pubblicità degli avvisi effettuata sui giornali, valutando quindi di sostenerne i relativi costi;

DISPONGONO

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

la modifica dell'ordinanza di delega, nella parte relativa alla pubblicazione degli avvisi di vendita, nei seguenti termini:

"FORME DI PUBBLICITA' OBBLIGATORIA

Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, invitando il creditore a versare direttamente al gestore della pubblicità gli importi necessari alla celebrazione delle ulteriori aste, quando nel fondo di € 1.500,00 versato entro i termini di cui al provvedimento di nomina dello stimatore siano residuati € 250,00. Le relative spese saranno poi poste in privilegio ex art. 2770 c.c. nel piano di riparto.

Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) *sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/02);*
b) *sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);*
c) *sul sito internet Immobiliare.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);*
d) *sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);*

Dispone che in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui siti Internet indicati il delegato, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affigga un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile.

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

FORME DI PUBBLICITA' FACOLTATIVA

Dispone che, nell'ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto uno o più beni di particolare pregio (ad es. strutture ricettive, beni di interesso storico-artistico, etc.), il delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare l'opportunità, previa audizione del creditore, di pubblicare con le medesime modalità sopraindicate anche un estratto dell'avviso di vendita:

a) sui portali astetribunali24.com, milanofinanza.it e italiaoggi.it collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato).

Dispone che, nell'ipotesi in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo ne facciano espressa richiesta all'udienza ex art. 569 c.p.c. o nel corso dello svolgimento delle operazioni di delega, il delegato provveda, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. ad effettuare la pubblicità della vendita con le medesime modalità sopra indicate, pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul:

b) quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia edizione provincia di Palermo o sul Quotidiano di Sicilia (rimettendo la scelta al creditore procedente);

Dispone che, nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare, previa audizione del creditore, l'opportunità di avvalersi del servizio di ***Postal Target*** *offerto dal Gruppo Edicom.*

Il professionista delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre ***forme aggiuntive di pubblicità commerciale*** *(ad. esempio ,pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione sull'intero territorio nazionale mediante l'acquisto di spazi pubblicitari su un'intera pagina), previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione".*

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

DISPONGONO

- la riformulazione delle modalità di costituzione del fondo spese presso l'Istituto di credito designato, rimettendo in capo al creditore la scelta di delegare al custode giudiziario l'apertura del libretto o del conto-corrente entro i termini indicati nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c..
- la rideterminazione in € 1.500,00, anziché in € 2.500,00, dell'importo che il creditore procedente o il creditore intervenuto munito di titolo esecutivo (o in loro vede il custode giudiziario) è tenuto a versare, entro l'udienza *ex* art. 569 c.p.c., per dare avvio alle operazioni di vendita;
- la modifica del provvedimento di nomina del custode giudiziario, includendo tra i suoi compiti quello di consegnare ai debitori esecutati, nel corso del primo accesso, il modulo informativo allegato allo stesso provvedimento;
- la delega al professionista delle operazioni di approvazione del piano di riparto nel caso in cui non siano state presentate osservazioni dalle parti;

INVITANO

- i creditori procedenti ad osservare le nuove disposizioni in materia di costituzione del fondo spese in tutte le procedure esecutive in cui il provvedimento di fissazione dell'udienza di vendita sia stato emesso successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare;
- i professionisti delegati ad osservare le nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita sia nelle procedure in cui l'ordinanza di delega sia stata emessa successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, sia in quelle in cui l'ordinanza di delega sia stata emessa in data antecedente alla pubblicazione della presente circolare (fatta eccezioni per quelle procedure per le quali sono già stati pagati i costi della pubblicità sui giornali al momento della pubblicazione della presente circolare);
- i custodi a consegnare al debitore il modulo informativo allegato al provvedimento di nomina del custode in tutte le procedure in cui il provvedimento di nomina del custode giudiziario sia stato emesso successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare;
- i professionisti delegati ad osservare le novità introdotte in tema di delega al professionista dell'approvazione del piano di riparto (in caso di mancata formulazione di osservazioni) in tutte le procedure esecutive in cui l'ordinanza di delega sia stata emessa successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare.

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

Termini Imerese, 20.12.2017

I giudici dell'esecuzione

Daniele Galluccio

Angelo Petralia

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

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Oggetto: obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche e novità in materia di delega delle operazioni di vendita

1. *Premessa.*

La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161*quater* disp. att. c.p.c., avvenuta in data 19.01.2018, ha reso obbligatoria la pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendita Pubbliche (di seguito PVP).

Tale obbligo si riferisce a tutti gli avvisi di vendita emessi successivamente al 19.02.2018 e trova applicazione anche con riguardo alle procedure esecutive che risultano pendenti a tale data.

Qualora per cause imputabili al creditore l'avviso di vendita non risulti pubblicato sul PVP entro il termine previsto dal giudice, la procedura esecutiva si estingue (cfr. art. 631*bis* c.p.c.).

L'esigenza di coordinare gli effetti delle predette novità normative con la gestione della pubblicazione degli avvisi di vendita comporta la necessità di apportare degli ulteriori correttivi al provvedimento di nomina del custode, dell'esperto stimatore e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

2. *Modifiche apportate alle ordinanze di delega delle operazioni di vendita.*

Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita entro i termini indicati nell'ordinanza di delega e a trasmetterlo senza indugio ai creditori.

Il creditore procedente, o i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, saranno tenuti a provvedere al pagamento del contributo previsto per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP, pari a € 100,00 per ciascun lotto (cfr. art. 18*bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115), nonché a trasmettere al delegato le ricevute di pagamento (restituite per ciascun lotto dal portale dei servizi telematici in *formato* .xml) entro il termine ultimo di 70 giorni prima di ciascun esperimento di vendita fissato dal professionista.

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

In caso di mancata consegna della ricevuta di pagamento entro il termine indicato, il delegato dovrà rimettere gli atti della procedura al giudice dell'esecuzione ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 631*bis* c.p.c..

In assenza della prova del pagamento del contributo di pubblicazione, il delegato procederà alla pubblicazione degli avvisi solo qualora tutti i creditori risultino ammessi al patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito del relativo esborso.

Per quel che concerne le procedure esecutive pendenti, i delegati non dovranno impiegare per il pagamento del contributo di pubblicazione sul PVP le eventuali somme residuate a titolo di fondi spese precedentemente costituiti. Tali somme saranno destinate unicamente al pagamento della pubblicazione degli avvisi di vendita sui siti internet di pubblicità commerciale indicati nell'ordinanza di delega fino ad esaurimento dei fondi (Astegiudiziarie.it, Aste.click, Immobiliare.it). Dopodiché gli oneri economici di pubblicità commerciale saranno posti direttamente a carico dei creditori da parte delle relative società di gestione.

In particolare, dispongono che le ordinanze di delega delle operazioni di vendita emesse in data anteriore al 19 febbraio 2018 vengano modificate nei seguenti termini:

"***DISPONE***

- *che il delegato emetta il* ***primo avviso di vendita*** *improrogabilmente* ***entro 45 giorni*** *dal conferimento dell'incarico;* ***il secondo avviso di vendita*** *entro* ***45 giorni*** *dalla data di fruttuosa attuazione dell'ordine di liberazione);*
- *che* ***tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte*** *decorra* ***un termine non inferiore a giorni 100 e non superiore a giorni 120****;*
- *che,* ***a partire dalla terza vendita in poi****, tra l'eventuale esito infruttuoso dell'asta e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a* ***giorni 45****;*
- *che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a* ***45 giorni****;*
- *che tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.*

FORME DI PUBBLICITA' OBBLIGATORIA

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

Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, invitando il creditore a versare, ***sin dalla prima asta****, direttamente ai gestori della pubblicità commerciale (Astegiudiziarie.it, Immobiliare.it e Aste.click) gli importi necessari alla celebrazione dei singoli esperimenti di vendita.*

Per quel che concerne la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, pone a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per ciascun lotto posto in vendita (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal delegato.

A tal fine, il delegato dovrà comunicare via pec, al creditore procedente e ai creditori muniti di titolo esecutivo, l'avviso di vendita lo stesso giorno del suo confezionamento. *Inoltre, il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente (già versato in precedenza), non dovrà effettuare il pagamento sopraindicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche della ricevuta del pagamento già effettuato da parte dei creditori, impiegando il fondo spese già esistente per l'effettuazione della pubblicità commerciale.*

Qualora il delegato non riceva la ricevuta di pagamento entro il termine di 70 gg sopra indicato, questi dovrà trasmettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo nell'ipotesi in cui tutti i creditori costituiti risultino ammessi al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito di tale contributo ai sensi dell'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Si segnala che le conseguenze dell'omessa consegna della ricevuta di pagamento del contributo unificato entro il termine di 70 gg prima di ciascun vendita e della connessa mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita entro il termine di 50 gg prima di ciascuna vendita graveranno sui creditori, comportando l'estinzione della

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

procedura esecutiva *(cfr. art. 631-bis c.p.c. "Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma..."; 161-quater disp. att. c.p.c., ".....Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo della pubblicazione previsto dall'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115").*

Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, ***almeno 50 giorni*** *prima della data di ciascun esperimento di vendita, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:*

a) *sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;…."*

Si segnala che le modifiche di cui al paragrafo 2) troveranno applicazione con riferimento sia alle ordinanze di delega emesse successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, sia con riguardo alle ordinanze di delega già emesse prima di tale data.
Si ribadisce che l'obbligo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche concerne gli avvisi di vendita emessi a far data dal 20.02.2018.

3. *Ulteriori modifiche ai provvedimento di nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario.*

Al fine di coordinare le predette innovazioni con le altre forme di pubblicità previste dall'ordinanza di delega, i giudici dell'esecuzione, dispongono le seguenti modifiche:

- eliminazione del fondo spese pubblicità previsto dal provvedimento di nomina dell'esperto stimatore;
- previsione di un fondo spese custodia dell'importo di € 500,00, la cui costituzione è rimessa al custode giudiziario previo versamento della predetta somma da parte del creditore;
- autorizzazione ai creditori a provvedere al pagamento, sin dalla prima asta, degli oneri di pubblicità commerciale (Astegiudiziarie.it, Aste.click, Immobiliare.it) direttamente in favore dei relativi gestori.

Si segnala che le modifiche di cui al paragrafo 3) hanno efficacia limitata ai provvedimenti di nomina del custode giudiziario, dell'esperto stimatore e del professionista delegato emessi successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare.

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

4. *Modalità di pagamento del contributo di pubblicazione.*

Si raccomanda ai procuratori che assistono i creditori la consultazione delle informazioni relative alle modalità di pagamento del contributo unificato di cui all'art. *18bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, reperibili presso il seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf

Si segnala, infine, di aver proceduto (vedi *supra*) alla ridefinizione dei termini assegnati al delegato per l'emissione dell'avviso di vendita e per la conseguente fissazione della data dell'asta, anche al fine di dilatare il termine utile per il creditore per provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione e alla trasmissione della relativa ricevuta al professionista delegato.

Termini Imerese, 19 febbraio 2018

I giudici dell'esecuzione

Daniele Gallucci

Angelo Petralia

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

Aggiornamento comunicazione per i custodi/delegati alle vendite delle procedure esecutive immobiliari a fronte dell'emergenza COVID-19, relativa al periodo successivo alla data dell'11 maggio 2020

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I Giudici dell'Esecuzione

Vista la circolare del 6 maggio 2020, con la quale è stata disposta la revoca delle vendite già fissate fino al 30 giugno e la momentanea sospensione della fissazione di nuove vendite sino a nuove disposizioni;

ritenuto opportuno che per tutta la durata del periodo emergenziale, al fine di contenere la diffusione del COVID-19, le operazioni di vendita, sia con riferimento alle deleghe già emesse, sia con riguardo a quelle che saranno emesse, vengano espletate secondo il modello di vendita "sincrona pura";

ritenuto, in particolare, necessario, a parte le ulteriori modifiche apportate al modello di vendita "sincrona mista", prevedere che, in deroga al sistema dei ribassi di cui ai punti m) e segg. della delega, nell'ipotesi in cui il delegato proceda a fissare più di una vendita "sincrona pura", onde mitigare gli effetti di una possibile minore partecipazione, non si proceda all'immediato ribasso, ma si fissi una seconda vendita al medesimo prezzo;

ritenuto, inoltre, in ordine alle deleghe già disposte in conformità al modello tradizionale di celebrazione delle vendite presso lo studio del Professionista Delegato, nelle quali non sia stata, dunque, prevista la nomina del Gestore della vendita telematica, di dovere prevedere l'attribuzione dell'incarico, ai fini del loro espletamento secondo il modello di vendita "sincrona pura", ai gestori Edicom ed Aste, con assegnazione, in particolare, alla società Edicom, delle procedure recanti numero finale di r.g. pari, ed, alla società Aste, di quelle recanti r.g. con numero finale dispari, in modo tale da garantire il rispetto del criterio dell'alternanza tra i predetti Gestori;

ritenuto, ancora, per quanto concerne le deleghe già pendenti di cui al precedente punto, nelle quali non sia stata ancora disposta l'apertura del conto corrente, di dovere autorizzare i Professionisti Delegati a provvedere all'accensione dei relativi conti ed all'espletamento di tutte le operazioni ad essa connesse, tra le quali anche l'eventuale riversamento, su tali c/c, del saldo dei LDR, con autorizzazione alla relativa estinzione;

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

ritenuto, infine, opportuno prevedere che all'esito del periodo emergenziale – di cui non è allo stato preventivabile la durata - le vendite torneranno a svolgersi secondo il modello di "sincrona mista", previa comunicazione da parte del G.e.;

p.t.m.

dispongono che le deleghe già emesse siano modificate come segue:

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

la ripresa delle operazioni di vendita secondo il modello della sincrona pura per la durata del periodo emergenziale;

DISPONE

che:

a) il professionista delegato si avvalga, laddove già nominato, del gestore incaricato;

b) per le vendite per le quali sia disposto lo svolgimento presso lo studio del professionista, i procedimenti, aventi numero finale pari, siano svolti presso la sala aste di Edicom e quelli, con numero finale dispari, presso Aste, con contestuale autorizzazione a dare corso all'apertura del c/c, per le procedure in cui lo stesso non sia già esistente;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita - secondo le modalità in epigrafe indicate - dei lotti meglio descritti nella perizia di stima;

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 (dichiarazione di non incompatibilità del gestore della vendita telematica) prima di procedere alla fissazione delle vendite;
2. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliare, utilizzando il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica; ad indicare, nel medesimo avviso, i soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita; ad indicare nell'avviso di vendita la possibilità del ricorso al pagamento rateale del prezzo, specificando il numero di rate e le relative scadenze (purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione), qualora ricorrano giustificati motivi che lo inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscano il ricorso alla predetta rateizzazione);
3. ad emettere il **primo avviso di vendita** e a depositarlo contestualmente nel fascicolo telematico della procedura esecutiva improrogabilmente **entro 45 giorni dal**

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

conferimento dell'incarico o entro 45 giorni dalla data di fruttuosa **attuazione dell'ordine di liberazione**; ad emettere i **successivi avvisi di vendita** in modo tale che tra l'eventuale esito infruttuoso dell'asta e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra **un termine non superiore a giorni 45 (termine derogabile solo nel caso in cui, tra il precedente esperimento di vendita e il successivo, il giudice abbia emesso nel corso del procedimento l'ordine di liberazione dell'immobile, con la conseguenza, che in questa ipotesi, il delegato dovrà emettere il successivo avviso di vendita entro 45 giorni dalla data di fruttuosa attuazione dell'ordine di liberazione)** ; ad inserire, per ciascun lotto posto in vendita, i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul Portale delle vendite pubbliche (anche avvalendosi della collaborazione del gestore incaricato della vendita telematica);

4. a fissare la data dei singoli esprimenti di vendita in modo tale che tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il termine per il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 100 e non superiore a giorni 120;

5. a disporre la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili, della perizia di stima (da pubblicare nella versione redatta con l'oscuramento dei dati sensibili), delle planimetrie e delle fotografie del compendio immobiliare almeno 50 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita; la procedura di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e la trasmissione degli allegati alle società che gestiscono la pubblicità sui siti specializzati dovranno essere avviate dal delegato 60 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita;

6. a fissare la data della vendita con incanto ai sensi dell'art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni (dalla prima vendita) solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568;

7. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

8. a fissare il termine per il deposito telematico (e analogico dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) delle domande di partecipazione entro le ore 17 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le offerte telematiche, ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura;

9. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

10. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;

11. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni generali di vendita fissate dal Tribunale di Termini Imerese, sezione esecuzioni e fallimenti previste per le gare telematiche sincrone pure e reperibili sul sito Internet del Tribunale o presso il gestore della vendita telematica;

12. a valutare, esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, la domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;

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

13. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

14. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.

15. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

DISPONE ALTRESI' quanto segue:

a) Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;

b) il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.; segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.; prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, il Delegato inviterà 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. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata la mancata tempestiva rinnovazione, il Delegato interromperà le operazioni di vendita e rimetterà gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;

c) le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità in epigrafe indicate. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;

d) la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

e) la cauzione necessaria per partecipare alla vendita telematica versata dall'offerente, nonché il saldo prezzo, le rate del saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento versati dall'aggiudicatario saranno accreditati mediante bonifico bancario su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Custode/Delegato stesso (la cui apertura è stata già disposta con il provvedimento di nomina del custode giudiziario), uno per ogni procedura delegata, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la filiale Unicredit di Termini Imerese, sita in via Falcone e Borsellino n. 87;

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

f) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate (unitamente a quelle analogiche dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la Sala Aste Telematiche (SAT) sita in Termini Imerese, alla via Falcone e Borsellino n. 85, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita;

g) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate (e analogiche dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 8); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub h); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

h) qualora sia presentata un'unica offerta criptata (e/o analogica) pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

i) qualora siano presentate più offerte criptate (e/o analogiche), il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara 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. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

j) Se sono state 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, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

k) dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti dal Delegato, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari;

l) qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. 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 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima

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

dell'apertura delle offerte criptate (e analogiche) al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

m) nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare la seconda vendita allo stesso prezzo base previsto per la vendita precedente (il delegato, in veste di custode, provvederà a dare immediata attuazione all'ordine di liberazione eventualmente emesso dal giudice nel corso del procedimento - il custode si asterrà dall'attuare l'ordine di liberazione se il pignoramento ha ad oggetto una sola quota del bene o se, pur avendo ad oggetto l'intero bene, riguardi un cespite ricadente in comunione legale tra due coniugi dei quali solo uno rivesta la qualifica di debitore esecutato - , emesso con separato provvedimento);

n) nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare una terza vendita a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;

o) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, il Delegato provvederà a fissare una quarta vendita con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al g.e., salvo che non ritenga che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, inappetibilità del cespite);

p) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite, il Delegato provvederà a fissare una quinta vendita con un ribasso del 40% rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del g.e.;

q) se la quinta vendita fissata dovesse andare deserta, il Delegato, salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, provvederà alla trasmissione degli atti al giudice dell'esecuzione;

r) qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, il Delegato rimetterà gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art. 164*bis* disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:

1. durata della delega;
2. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
3. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
4. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;

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

5. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
6. numero di vendite esperite;
7. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
8. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
9. stato di occupazione del bene;

s) Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratizio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;

t) ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimetterà gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni;

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Termini Imerese, sezione esecuzioni e fallimenti. Nel caso non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, il Giudice dell'Esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile.

CALENDARIO E MODALITA' DI VISITA DELL'IMMOBILE

Il Delegato, in veste di custode, qualora l'immobile risulti occupato da debitore e dai suoi familiari, procederà ad effettuare le visite concordando uno specifico calendario con l'esecutato.
La programmazione dei giorni da destinare alle visite è rimessa agli accordi intercorsi tra il debitore e il custode, purché non venga ostacolato il diritto di visita e/o non venga garantita una congrua disponibilità da parte del debitore.

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

Al fine di contemperare il diritto di visita dei potenziali acquirenti con quello del debitore e del suo nucleo familiare, è fatto divieto di effettuare visite nel corso della domenica e in occasione delle festività previste dal calendario.
E' altresì opportuno che il custode organizzi le visite nel corso delle seguenti fasce orarie: ore 9.00-13.00; ore 15.30-20.00.
Il custode, ove possibile, è tenuto ad avvisare il debitore prima di effettuare le visite programmate.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Per gli adempimenti successivi alla vendita, il Delegato si atterrà alle istruzioni contenute nell'apposito capitolo delle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

A. Per le sole attività successive alla vendita e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un Ausiliario.

B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l'ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l. 76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo.

C. Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento (il cui ammontare sarà già stato determinato forfettariamente, e salvo conguaglio, in sede di avviso di vendita), il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. In presenza di un creditore fondiario, qualora l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B., il Delegato e/o l'ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà 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. In ogni caso, prima di provvedere, il Delegato dovrà chiedere al creditore fondiario di documentare al giudice dell'esecuzione di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole dagli organi della procedura (anche se non definitivo);

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

D. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando 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 o un compendio più ampio.

E. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 45 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento (in formato word o .rtf) e la depositerà telematicamente per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

F. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

G. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio, Il Delegato provvederà ad effettuare presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario.

H. Il Delegato e/o l'ausiliario da lui nominato come indicato al precedente punto A), provvederà agli adempimenti relativi alla registrazione e alla trascrizione nei Registri Immobiliari, nonché alla voltura catastale.

Il Delegato ovvero il suo ausiliario invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata la copia del decreto di trasferimento.

I. Il Delegato ovvero il suo ausiliario provvederà altresì alle formalità necessarie (ivi compreso il versamento) per la cancellazione dei gravami.

J. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione approvato dal giudice dell'esecuzione. In proposito, verrà fornito alla banca una copia firmata digitalmente dal G.E. dell'intero progetto di distribuzione, nel quale compariranno quindi gli importi dovuti ai singoli creditori, il loro IBAN, il loro nome e cognome e/o denominazione.

K. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il Delegato, nel caso in cui non si avvalga del servizio reso dagli ausiliari, 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

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

bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al Delegato il contratto di finanziamento in copia conforme e l'atto di assenso ad 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,ultimo comma, 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*".

L. Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal Delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami e consegnerà la lista di tutti i movimenti bancari dall'apertura del conto corrente intestato alla procedura fino al pagamento dei modelli F23.

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista Delegato come sopra provvederà altresì alla formazione e redazione del progetto di riparto di cui al 591*bis*, n. 12), c.p.c. e si atterrà, nell'esecuzione dell'incarico, alle istruzioni contenute nell'apposito capitolo delle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari, nonché alle norme generali per la formazione e redazione del progetto di distribuzione e, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata il creditore procedente e i creditori intervenuti a inviare allo stesso a mezzo PEC le note di precisazione del credito con indicate le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.

- Il professionista predisporrà il progetto di distribuzione nel termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

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

- Il professionista fisserà davanti a sé l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione, da celebrarsi nel termine di 60 giorni dalla scadenza del precedente termine, assegnando alle parti termine fino a 10 giorni prima della suddetta udienza per l'eventuale formulazione di osservazioni da trasmettere via pec al Delegato (cfr. Cass. 2044/2017).

- Il professionista trasmetterà alla cancelleria, nel termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, il progetto di distribuzione e il provvedimento di fissazione udienza (che saranno notificati alle parti a cura della cancelleria).

- Il professionista procederà all'approvazione del progetto di distribuzione nel caso di mancata proposizione di osservazioni e trasmetterà via pec alla cancelleria il relativo verbale di udienza per la sua sottoscrizione da parte del giudice dell'esecuzione.

- Il professionista, nel caso in cui vengano proposte osservazioni, trasmetterà alla cancelleria il verbale di udienza e le osservazioni formulate al progetto di distribuzione, al fine di rimettere al giudice dell'esecuzione la risoluzione delle controversie insorte.

- L'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto di distribuzione autorizzato dal G.E., deve invece essere condotta esclusivamente dal Delegato mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura.

- Inviterà inoltre i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il Delegato invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.

- Tra le spese in prededuzione il professionista considererà il proprio compenso, quello dell'ausiliario eventualmente nominato, quello del Delegato e del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche posti a carico della procedura.

- Il Delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita sincrona mista, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza e delle eventuali spese di chiusura del conto. Documentazione che il professionista dovrà depositare a PCT quale allegato del progetto di distribuzione.

- Dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, il Delegato provvederà, decorsi 20 giorni dall'udienza di approvazione del progetto, al pagamento delle singole quote, depositando, quindi, nella cancelleria del G.E., copia della dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

Il Delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale, invitando il creditore a versare, **sin dalla prima asta**, direttamente ai gestori della pubblicità commerciale (Astegiudiziarie.it, Immobiliare.it e Asteannunci.it e i relativi servizi correlati) gli importi necessari alla celebrazione dei singoli esperimenti di vendita e alla gestione della vendita telematica (corrispettivo per i servizi offerti dal gestore della vendita telematica).

Per quel che concerne la **pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche**, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, è posto a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 *bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per ciascun lotto posto in vendita (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al Delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il Delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal Delegato.

A tal fine, il Delegato dovrà comunicare via pec, al creditore procedente e ai creditori muniti di titolo esecutivo, l'avviso di vendita lo stesso giorno del suo confezionamento. Inoltre, il Delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente (già versato in precedenza), non dovrà effettuare il pagamento sopraindicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche della ricevuta del pagamento già effettuato da parte dei creditori, impiegando il fondo spese già esistente per l'effettuazione della pubblicità commerciale.

Qualora il Delegato non riceva la ricevuta di pagamento entro il termine di 70 gg sopra indicato, questi dovrà trasmettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il Delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo nell'ipotesi in cui tutti i creditori costituiti risultino ammessi al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito di tale contributo ai sensi dell'art. 18 *bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Si segnala che le conseguenze dell'omessa consegna della ricevuta di pagamento del contributo unificato entro il termine di 70 gg prima di ciascun vendita e della connessa mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita entro il termine di 50 gg prima di ciascuna vendita graveranno sui creditori, comportando l'estinzione della procedura esecutiva (cfr. art. 631-*bis* c.p.c. "*Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma...*"; 161-*quater* disp. att. c.p.c., "*…..Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo della pubblicazione previsto dall'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115*").

Forme di pubblicità obbligatoria

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

Il Delegato provvederà, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a pubblicare l'avviso di vendita, la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, **almeno 50 giorni** prima della data di ciascun esperimento di vendita (la procedura di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e la trasmissione degli allegati alle società che gestiscono la pubblicità sui siti specializzati dovranno essere avviate dal delegato 60 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita):

a) sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;

b) sul sito internet Astegiudiziarie.it;

c) sul sito internet Immobiliare.it;

d) sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

Dispone che in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui siti Internet indicati il Delegato, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affigga un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile.

Forme di pubblicità facoltativa

Dispone che, nell'ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto uno o più beni di particolare pregio (ad es. strutture ricettive, beni di interesso storico-artistico, etc.), il Delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare l'opportunità, previa audizione del creditore, di pubblicare con le medesime modalità sopraindicate anche l'avviso di vendita, la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato:

a) sui portali astetribunali24.com, milanofinanza.it e italiaoggi.it collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Dispone che, nell'ipotesi in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo ne facciano espressa richiesta all'udienza ex art. 569 c.p.c. o nel corso dello svolgimento delle operazioni di delega, il Delegato provveda, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. ad effettuare la pubblicità della vendita con le medesime modalità sopra indicate, pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul:

b) quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia edizione provincia di Palermo o sul Quotidiano di Sicilia (rimettendo la scelta al creditore procedente);

Dispone che, nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il Delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare, previa audizione del creditore, l'opportunità di avvalersi del servizio di **Postal Target** offerto dal Gruppo Edicom.

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

Il professionista Delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre **forme aggiuntive di pubblicità commerciale** (ad. Esempio pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione sull'intero territorio nazionale mediante l'acquisto di spazi pubblicitari su un'intera pagina), previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

Il professionista Delegato provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano disponibili on line sul sito internet prescelto dal Tribunale di Termini Imerese, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;
Il testo dell'eventuale inserzione sul quotidiano dovrà contenere unicamente i **seguenti dati**: la descrizione, l'ubicazione del bene, comprensiva del quartiere e della zona, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), la regolarità urbanistica e lo stato di occupazione, il prezzo base, la data e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del giudice, **lo stato dell'immobile** (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode, la possibilità di accedere a mutuo ipotecario alle condizioni determinate dalle banche convenzionate. Andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

Mandano alla Cancelleria di comunicare la presente circolare a tutti i Delegati, di garantirne la massima diffusione anche tra gli esperti stimatori, e di curarne la pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese.

Termini Imerese, 03 giugno 2020

I Giudici dell'esecuzione

Laura Di Bernardi

Antonia Libera Oliva

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