N. 34/2015 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
Sezione Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

- 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. Gaia Puglisi , con studio in Polizzi Generosa, via Garibaldi n. 110 ;

conferisce

al Custode i seguenti compiti:

- 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;

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

Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

- 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 esecuzione 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; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile (a tal fine, nei predetti casi, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione e la sottopone immediatamente al giudice);
- 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà, contestualmente alla bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione.

Autorizza

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

Liquida

in favore del custode un acconto su borsuali e competenze pari ad euro 500,00 a carico del creditore procedente o surrogante.

(Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli esborsi; le liquidazioni, tranne la prima che è automatica, vanno richieste; dette liquidazioni saranno rimborsate o anticipate al custode dai creditori procedenti; solo al termine dell'incarico la liquidazione sarà a saldo e con fondi a carico della procedura);

Ordina,

inoltre, ai creditori muniti di titolo esecutivo, in solido, di anticipare la somma di euro 500,00 da versarsi sul libretto intestato alla procedura di cui sopra.

* * *

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

- 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 21.12.2015 a firma del perito arch. Teresa Bonadonna ;

delega

al compimento delle operazioni di vendita l'Avv. Gaia Puglisi , con studio in Polizzi Generosa via Garibaldi n. 110

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) da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente o surrogante a titolo di anticipazioni, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento e ciò fati salvi ulteriori acconti che potranno essere liquidati, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite e di insufficienza dei precedenti acconti.

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 provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, ad eccezione della

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

Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

relazione dell'esperto che, sia nel supporto cartaceo che informatico, potrà essere prelevata in originale.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato in 18 mesi, da maggiorarsi delle sospensioni feriali e salve richieste di proroga da presentare prima della scadenza.

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.;
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.

5bis 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 essesre versate la cauzione ed il saldo del prezzo di aggiudicazione; nel secondo dovrà essere versato l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento comsopera determinasto; entrambi i libretto bancario dovranno essere intestati alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del 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: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

6 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;

7 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**);

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.

8 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

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

Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

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;

9 nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, **fissare un prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente**, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

10 nel caso di infruttuoso esperimento delle prime due vendite, la prima al prezzo di stima e la seconda con un ribasso del 25%, **proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 25%, senza previa consultazione dei creditori, fino all'aggiudicazione del bene o, nel caso di mancata aggiudicazione del bene, fino al raggiungimento della soglia di prezzo indicata al successivo punto 11**, 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;

11 **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:

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**;

12 **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

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

Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

di aggiudicazione dei beni venduti)**, al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni**;

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

14 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".*

12 bis . 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 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.**

15 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***

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

Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

(imposte, spese, ecc.) di trasferimento nonchè 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.

16 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 - 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;

17 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.

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..

Onera il delegato di depositare, entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, ed in ogni caso con cadenza semestrale, copia dell'estratto del libretto dal quale risultino le movimentazioni.

Onera la Cancelleria di custodire tale documentazione in separato archivio ai fini di un'immediata consultazione ai fini ispettivi.

Dispone che:

- 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.

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

Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120

Dispone inoltre che, nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati o comunque nel caso in cui le attività delegate non si definiscano entro diciotto mesi dal conferimento della delega, il delegato relazioni al Giudice evidenziando le ragioni del ritardo e proponendo possibili soluzioni volte al superamento degli ostacoli riscontrati. Tale relazione andrà aggiornata a cadenza annuale (salvo diverso termine assegnato dal Giudice).

Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'importo liquidato al delegato a titolo di acconto, come sopra indicato, e l'emissione dell'avviso di vendita.

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 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).

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;

manda

la cancelleria di comunicare senza indugio al Professionista delegato gli atti di intervento nonché eventuali rinunce all'esecuzione e/o agli interventi depositati successivamente ad oggi.

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

Dispone che il creditore procedente provveda a notificare entro trenta giorni dalla sua comunicazione il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi.

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.

Termini Imerese, 10/05/2016

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal G. Es. dr. Daniele Gallucci, 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

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

Firmato Da: GALLUCCI DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10c120