N. 23/2018 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di ENNA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Enna

Il Giudice dell'esecuzione,

a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 13/10/2021,

letta la perizia integrativa depositata dal c.t.u. e letta òla relazione redatta dal custode giudiziario avv. Giovanni Cannata;
rilevato che il creditore procedente ha chiesto di procedersi alla vendita dei beni pignorati;
rilevato che – come chiarito dal c.t.u. - i beni pignorati possono essere venduti in due lotti e che il valore di mercato stimato dal c.t.u. va ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% circa del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
ritenuto pertanto che il prezzo base dell'immobile deve essere rideterminato nei seguenti importi:
lotto 1: € 304.700,00;
lotto 2: € 41.900,00;
e, in relazione al valore del bene, possono delegarsi 3 esperimenti di vendita.

Il GE evidenzia alle parti che un'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della vendita e che l'eventuale istanza ex art. 161 bis disp. att. c.p.c. verrà valutata solo in sede di asta, una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte, dispone che, ove non già depositata, l'esperto depositi versione della stima epurata dei dati personali degli esecutati già nel formativo nativo word poi trasformato in pdf e non con cancellazione successiva e che vengano bollinate le immagini di persone fisiche presenti nella documentazione fotografica anche solo in fotografia.

Il Giudice dell'esecuzione,

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto di osservazioni e istanze dalle stesse avanzate;
- dispone la vendita degli immobili pignorati;
- emette con separato provvedimento istruzioni per l'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c., per il caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario formuli istanza in tal senso;
- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis secondo comma c.p.c.;
- evidenziato alle parti che l'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della vendita;
- ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
- ravvisando i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (DM 32/2015);

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode avv. Giovanni Cannata;

DISPONE

- che GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la Società Astalegale s.p.a. a mezzo piattaforma SPAZIOASTE.IT

- che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

ORDINA

al creditore procedente o al creditore ipotecario di primo grado se presente di versare al delegato il fondo spese di € 1.500,00 già previsto nel decreto di fissazione dell'udienza 569 c.p.c. **entro 30 giorni** disponendo fin d'ora che la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche degli atti di cui all'art. 490 c.p.c. avvenga entro 80 giorni da oggi ed evidenzia fin d'ora che ex art. 631 bis c.p.c. se detta pubblicazione non verrà effettuata nel predetto termine "per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo" il processo esecutivo verrà dichiarato estinto;

ASSEGNA

al professionista delegato, a titolo di acconto sui compensi, la complessiva somma di € 1.000,00, che pone a carico del creditore procedente, il quale dovrà versarla entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva;

rappresenta che il compenso finale relativo all'attività di custodia verrà liquidato dal G.E. esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione ai sensi dell'art. 593, commi 2° e 3°, c.p.c. e comunque prima della predisposizione del progetto di distribuzione finale, salvo ingiustificato ritardo del custode nella presentazione della nota spese

FISSA

termine di tre mesi per la notifica della presente ordinanza, a cura del creditore procedente o ipotecario di primo grado se presente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti ex art. 569 ultimo comma c.p.c.;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):

lotto 1: € 304.700,00;
lotto 2: € 41.900,00;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il GE dispone che il professionista delegato provveda:

1) al **controllo** della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale e/o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; avendo cura, nei giorni immediatamente precedenti la vendita, di effettuare **visure ipotecarie aggiornate** onde verificare se sull'immobile vi siano trascrizioni pregiudizievoli, delle quali andrà data

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

immediata notizia a questo GE;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D. Lgs. 380/2001, nonché delle notizie di cui agli artt. 46 del predetto D. Lgs. 380/2001 e 40 L. 47/85;

3) qualora non sia già stato aperto in precedenza, ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un **conto corrente intestato alla procedura** ("procedura esecutiva RGE 23/2018"), in relazione al quale si autorizza fin d'ora il servizio di home banking dispositivo,

a versarvi l'assegno circolare intestato alla procedura ricevuto quale fondo spese per la vendita e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate, ivi compreso il pagamento dei costi del gestore della vendita telematica,

4) a formare l'**avviso di vendita** secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati; l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche e dovrà esserne data notizia ai creditori almeno 45 giorni prima;

5) a fissare per il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto la convocazione dinanzi a sé delle parti e degli offerenti che hanno depositato l'offerta in via analogica, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, analogici e telematici, e ciò presso la sala d'aste presso il Tribunale di Enna, in cui potranno presentarsi gli offerenti analogici che vogliano partecipare alla gara;

6) all'esecuzione delle forme di **pubblicità** legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, autorizzando sin da ora il professionista delegato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura, ivi compresi i costi del gestore della vendita telematica - dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi.

Nel caso in cui il creditore procedente sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori intervenuti e il conto corrente della procedura non sia capiente, le spese di pubblicità (assistite da privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c.) saranno addebitate alla procedura solo all'esito del versamento del saldo del prezzo o poste a carico dello Stato per l'ipotesi di chiusura del processo prima della fase di distribuzione;

7) alla ricezione delle buste contenenti le offerte su supporto cartaceo (e alle attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c.);

8) a prendere cognizione delle offerte, previa apertura delle buste cartacee e/o collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti analogici;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;

11) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'**aggiudicazione** a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

12) a redigere il verbale dell'udienza, utilizzando il portale del gestore delle vendite anche in caso di sola presenza di offerte su supporto cartaceo, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

13) a verificare le intenzioni dell'aggiudicatario in relazione all'attuazione dell'**ordine di liberazione** o del **provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c.** (se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi) dandone atto nel verbale di vendita (sia che vi sia richiesta/istanza, sia che vi sia rinuncia). Ove il delegato non coincida col custode, trasmetterà a quest'ultimo il verbale di cui al punto precedente;

14) nell'ipotesi di vendita di **più lotti**, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al DM 55/2014;

15) a disporre la **restituzione delle cauzioni** versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti immediatamente dopo la gara (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione); in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, a verificare che il gestore delle vendite telematiche restituisca le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo la gara;

16) ad informarsi presso l'aggiudicatario, a seguito dell'aggiudicazione e se le informazioni non risultano dagli atti, in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

18) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del **residuo prezzo e delle spese** necessarie da versare sul conto della procedura, il termine finale per il pagamento e le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo;

19) a **riscuotere dall'aggiudicatario**, nel termine fissato, **il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento** incombenti sull'aggiudicatario stesso e **della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento** della proprietà nonché le relative spese generali e oneri di legge (a tale scopo il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche);

20) a dare tempestivo **avviso del mancato versamento del saldo del prezzo** di aggiudicazione nel termine fissato ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

21) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

22) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere;

così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00;

nel caso in cui il debitore sia soggetto a **procedura fallimentare**, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.0000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di quest'ultimo sarà considerata una grave inadempienza ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

23) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

24) a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - **bozza del decreto di trasferimento** redatta in conformità al modulo di seguito riportato (allegato A), depositarla nel fascicolo telematico unitamente alla scansione degli allegati al decreto e depositare quindi in Cancelleria la bozza cartacea unitamente agli originali degli allegati.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
- dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo, ivi compresa la parte eventualmente versata ex art. 41 TUB;
- ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;
- verbale di aggiudicazione;

25) ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

disciplinata dall'art. 585 terzo comma c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), **annotazione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria;

in particolare, il professionista delegato, a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate per la registrazione):

- ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

- effettuerà presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute (tramite mod. F23 per le spese di registrazione e di trascrizione, tramite mod. F24 per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli);

- consegnerà la copia del modello F23 in Cancelleria, che provvederà a trasmetterla all'Agenzia delle Entrate per la registrazione, unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento, ad eventuale certificato di destinazione urbanistica ed eventuali istanze di agevolazioni fiscali, rilasciando contestualmente al professionista delegato una copia autentica del decreto di trasferimento per uso trascrizione;

- nelle more provvederà altresì agli adempimenti relativi alla trascrizione, all'annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

- provvederà infine a ritirare presso la Conservatoria il duplo della nota di trascrizione e degli annotamenti e la depositerà nel fascicolo telematico;

26) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

27) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del **custode giudiziario** ove persona diversa dal delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza a questo Giudice affinché vi provveda;

27) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) in caso di **infruttuoso esperimento della prima vendita** senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, **solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si prevedano più esperimenti di vendita**, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore del 25%, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

29) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c., procedendo ad ogni altro incombente come sopra indicato;

30) in caso di **infruttuoso esperimento della seconda vendita** senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, **solo nel caso in cui nell'intestazione del presente provvedimento si**

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

prevedano più esperimenti di vendita, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo del 25% rispetto all'ultimo praticato, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, fissando un nuovo esperimento di vendita come indicato al punto precedente

31) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di **infruttuoso esperimento anche di questa vendita**, **unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode**, ove nominato, (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), **sia dal professionista delegato**, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, **il professionista delegato dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno**; il mancato ed ingiustificato rispetto di questi termini può costituire fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

32) a **depositare relazioni in ordine alle attività svolte** secondo le seguenti modalità:

a) depositando, entro 15 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, ove già non depositato in caso di custodia anticipata;

b) depositando**, ogni sei mesi** (con decorrenza dal deposito del rapporto di cui alla lettera che precede), un rapporto riepilogativo delle attività svolte nella procedura con riferimento anche all'attività svolta dal custode (in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al professionista delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente);

33) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'**esaurimento del fondo spese** la predetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte di questo Giudice dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita;

34) a richiedere tempestivamente, e comunque entro 7 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori il deposito della loro **nota di precisazione del credito**, le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere notificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione di difensori o di terzi, invitando inoltre

- i creditori ipotecari a depositare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

- i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 co.2 e co. 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario;

35) a chiedere, nel termine di 15 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze a questo Giudice, allegando unicamente conteggi e giustificativi delle spese anticipate dal delegato e delle quale si chiede la liquidazione; analogo onere spetta al custode;

36) a formare un **progetto di distribuzione** redatto in conformità del modulo di seguito riportato (allegato B), depositandolo nel fascicolo telematico entro 40 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non prima della - e non oltre il termine di 40 giorni dalla – comunicazione della liquidazione delle spettanze del professionista delegato e del custode da parte del Giudice), allegando nota pro forma con il conteggio delle proprie competenze con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, oltre a giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito;

considerando tra le spese in prededuzione: il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

compenso all'esperto stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale se posti a carico della procedura;

richiedendo alla banca, ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza e delle spese di chiusura del conto;

37) a fissare la **comparizione delle parti avanti a sé** e nel proprio ufficio entro 30 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione da parte del GE alla fissazione della relativa udienza, e a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. ove lo stesso non abbia precedentemente eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006;

38) a dare atto dell'**approvazione del progetto di distribuzione** se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;

39) nel caso in cui sorgano **controversie ex art. 512 c.p.c.**, a trasmettere il fascicolo a questo Giudice onde consentire la fissazione di udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

40) una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare **entro il giorno successivo** il verbale dell'udienza di approvazione, attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto e della dichiarazione di esecutività del Giudice ed effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario – e provvedendo a chiudere detto conto, depositando entro 7 giorni dall'effettuazione dell'ultimo pagamento un **rapporto riepilogativo finale delle attività svolte**, allegandovi i provvedimenti di liquidazione del GE, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate);

41) qualora, alla scadenza di tale termine, residuino somme non distribuite (ad eccezione dell'eventuale accantonamento disposto dal GE per l'esecuzione/attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode), informare immediatamente il GE dei motivi e, su disposizione del GE, provvedere al versamento dell'importo secondo le forme dei depositi giudiziari presso la Cancelleria.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato, anche nella sua qualità di referente della procedura, a farsi sostituire, in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al professionista delegato, avrà luogo il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, con collegamento al portale del gestore delle vendite, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); **sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 11.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità cartacee o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 11.00 del giorno immediatamente precedente; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;

F) Il **pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento**, dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o assegno bancario circolare non trasferibile ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo ed intestato alla procedura esecutiva, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

G) Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

H) La visita dell'immobile pignorato da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite Pubbliche.

I) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

1) in caso di offerta con modalità cartacea:

dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, con l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Enna - Proc. Esecutiva n. 23/2018 R.G.E.", con indicazione del professionista delegato nominato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerente dovrà allegare fotocopia del suo documento di identità e del suo codice fiscale o del legale rappresentante della società.

L'offerente dovrà dichiarare residenza a o eleggere domicilio nel Comune di Enna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria ai sensi dell0art. 174 disp. att. c.p.c.

2) in caso di offerta telematica:

- le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo presentatore, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al "Manuale utente per l'invio dell'offerta" reperibile al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

- l'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

- l'offerente, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. **IT75A0326822300052136399670**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici;

- il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

- l'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- all'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto indicato dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

I) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

L) All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

Il professionista delegato dovrà aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato in precedenza e delibare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma nella misura del 3% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) **in caso di unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- **gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;**

- **gli offerenti per via cartacea comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.**

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o cartacee valide 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, il professionista delegato dovrà provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del giudice.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che non debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

P) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato dovrà effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-quater disp. att. c.p.c. (si rammenti che l'art. 631-bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura, ragione per la quale il contributo per la pubblicazione non andrà per nessun motivo anticipato dal delegato con somme in ipotesi già nella sua disponibilità);

sul Portale delle Vendite Pubbliche il professionista delegato dovrà pertanto pubblicare i seguenti atti:

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

- avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il prezzo di vendita e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- ordinanza di vendita epurata dai riferimenti alla persona dell'esecutato;

- copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, epurato dai riferimenti alla persona del debitore esecutato;

- planimetria del bene immobile posto in vendita, ove sussistente in perizia;

- foto del bene posto in vendita;

- indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.immobiliare.it, www.casa.it, oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

- pubblicazione dell'avviso di vendita, - per estratto - sul quotidiano **"La Sicilia"** e/o **Il Giornale di Sicilia** e/o **il Quotidiano di Sicilia**, a scelta, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Enna. Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale e conterrà in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, la data, il luogo e l'ora dell'asta, con indicazione del custode e del numero della procedura, nonché altre eventuali informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; saranno omessi il nome del debitore, l'importo del rilancio minimo ed i confini del bene;

- affissione di n. 10 manifesti murali nei comuni di Enna e del Comune nell'ambito del quale si trova il bene pignorato ovvero la maggior parte dei beni pignorati.

- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Il professionista dovrà aver cura di:

- **trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso**, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari, richiedendo prima possibile alle società eventuali modifiche da effettuare.

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura, disponendo che il professionista delegato ne dia atto e li documenti nella relazione periodica richiesta.

Enna, 9/12/2021

Il Giudice

dott.ssa Sara Antonelli

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

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

N. R.G.E.

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Decreto di trasferimento di bene espropriato

nella procedura esecutiva immobiliare **n. ___ R.G.E.** promossa da _____

(indicare il soggetto a favore del quale è trascritto il pignoramento; non occorrono la sede e il codice fiscale); se si tratta di più procedure riunite scrivere: nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. _____ + _____ R.G.E. rispettivamente promosse da _____ e da _____

contro

cognome e nome debitore nato/a a ___ il ___ , codice fiscale: ___

e contro

cognome e nome eventuale altro debitore nato/a a _____ il _____ , codice fiscale: _____ .

(se il debitore è una società indicare denominazione o ragione sociale, comune in cui vi è la sede e codice fiscale).

Il Giudice dell'esecuzione,

-rilevato che l'immobile pignorato di seguito descritto è stato aggiudicato, come da verbale di vendita in data ___ dinanzi al professionista delegato dott./avv./notaio ___ , per la somma di **Euro ___** (indicazione in lettere salvo che per i centesimi: ad es. trentaduemila/56) in favore di ___ nato a ___ il ___ , codice fiscale:___ , che ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni/comunione legale dei beni/celibe/nubile; (se l'aggiudicazione è in favore di una società indicare denominazione o ragione sociale, sede legale risultante dalla visura aggiornata, codice fiscale; se è in favore di imprenditore individuale, l'aggiudicatario resta comunque la persona fisica (di cui vanno sempre indicati luogo e data di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale se coniugato o in alternativa celibe, nubile), con la sola aggiunta della seguente dicitura: "il quale/la quale ha dichiarato di voler acquistare nella qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, oppure: dell'impresa _____ (indicazione della ditta) corrente in ____, partita I.V.A.___;

-rilevato che l'aggiudicatario ha regolarmente versato il prezzo di aggiudicazione e le somme necessarie al pagamento delle imposte (qualora sia stato contratto mutuo aggiungere: a tal fine avvalendosi di finanziamento erogato da _____(indicazione della banca) con atto di mutuo ricevuto dal dott. ___ , Notaio in _____ , in data ___ , rep.___ , racc.___ , registrato presso l'Ufficio di ___ in data ___ al n. ___ Serie ___);

-visto l'art. 586 c.p.c.

TRASFERISCE

la piena proprietà dell'immobile espropriato appresso descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura e con la proporzionale quota delle parti comuni dell'edifico a ___ nato a ___ il

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

___ , codice fiscale: ____ , coniugato in regime di separazione dei beni/comunione dei beni/celibe/nubile;

INGIUNGE

all'esecutato/a ed agli eventuali occupanti senza titolo opponibile di rilasciare l'immobile trasferito nella piena e libera disponibilità del/della/dei suddetto/a/i aggiudicatario/a;

ORDINA

alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, Circoscrizione di ___ , di annotare di cancellazione, limitatamente e proporzionalmente al bene trasferito, le seguenti formalità:

1. **ipoteca volontaria** iscritta in data **___** ai nn. **___** a favore di ___;
2. **ipoteca legale** iscritta in data **___** ai nn. **___** ai sensi dell'art. 77 D.P.R. n. 602/1973 a favore di Riscossione Sicilia S.p.a. (o altro agente della riscossione);
3. **pignoramento** trascritto in data **___** ai nn. **___** a favore di ____.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di ___ (__), via ___ n. ___ , appartamento al piano ___ composto da ___ locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato e un vano di solaio al piano quarto sottotetto, il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **___** , particella **___** , subalterno **___** , via ___ n. ___ , piano ____ , zona censuaria _____, categoria ___ , classe ___, consistenza ___ vani, superficie catastale totale mq. ___, rendita Euro ___ .

Confini dell'appartamento: ____ .

Confini della cantina: ____ .

Confini del vano di solaio: ____ .

REGIME FISCALE

AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"

Si dà atto, ai fini della registrazione, della richiesta dell'aggiudicatario di applicazione del regime fiscale previsto per l'acquisto della "prima casa"; a tal fine lo stesso ha reso la dichiarazione di sussistenza dei requisiti di cui alla nota II bis dell'art. 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Tale dichiarazione, consegnata dall'aggiudicatario al professionista delegato alla vendita, viene allegata al presente decreto per la sua registrazione.

"PREZZO VALORE"

Si dà atto, ai fini della registrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, nel testo in vigore a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014 depositata il 23/01/2014, della richiesta dell'aggiudicatario che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in relazione alla cessione di cui al presente decreto di trasferimento, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal prezzo dell'aggiudicazione. Detto valore è stato indicato dall'aggiudicatario in **Euro ___** (rendita catastale pari ad Euro ____ moltiplicata per il coefficiente rivalutato 126 - oppure 115,5 se prima casa).

Tale dichiarazione, consegnata dall'aggiudicatario al professionista delegato alla vendita, viene allegata al presente decreto per la sua registrazione.

A tal fine lo stesso ha reso apposita dichiarazione con la quale ha manifestato l'intenzione 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: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

società di trasferire l'immobile entro cinque anni dalla data di acquisto.

Tale dichiarazione, consegnata dal legale rappresentante della società aggiudicataria al professionista delegato alla vendita, viene allegata al presente decreto per la sua registrazione.

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Si dà atto dall'attestazione di prestazione energetica risulta ___ /non è necessaria l'attestazione di prestazione energetica

TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Si dà atto, infine, che il saldo del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di finanziamento concesso da ____ . giusta il richiamato atto di mutuo ricevuto dal dott. ____ , Notaio in_____, in data ____ , rep. ____ , racc. ___, registrato presso l'Ufficio di ____ il ____ al n. ____ Serie ___ , con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto del trasferimento, dal che consegue che il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Enna,

Il Cancelliere

Il Giudice dell'esecuzione

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

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

VADEMECUM PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento, una volta presentato, non è più modificabile nel merito ma rettificabile solo per meri errori materiali.

In via generale, tutte le parti del D.T. devono essere identificate (e i relativi documenti devono venire allegati al D.T.).

LE PARTI (ESECUTATO E AGGIUDICATARIO) - PERSONE FISICHE

Per entrambe le parti nel D.T. devono essere indicati: data e luogo di nascita, codice fiscale.

Per l'aggiudicatario deve essere indicato nel D.T. lo stato civile e patrimoniale.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione dei beni devono, necessariamente, essere indicati i dati del coniuge, in particolare il codice fiscale (i relativi documenti – C.I. e C.F. devono essere allegati al D.T. unitamente all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

In caso di richiesta dei benefici fiscali la stessa deve venire indicata nel D.T. ed in allegato devono essere presenti le relative dichiarazioni sottoscritte in originale dall'aggiudicatario (o aggiudicatari) e dall'eventuale coniuge in comunione legale.

LE PARTI (ESECUTATO SOCIETA', AGGIUDICATARIO PERSONA FISICA) – PERSONE GIURIDICHE

Se esecutata è una società, al decreto deve essere allegata la fattura elettronica emessa dalla società debitrice (eventualmente con compilazione da parte del delegato).

L'emissione della fattura elettronica è fondamentale anche ai fini della liquidazione del decreto: infatti il regime fiscale del trasferimento indicato nella fattura determina la liquidazione del D.T. (in particolare trasferimento di immobili abitativi e relative pertinenze).

Se aggiudicataria è una società, al decreto devono essere allegati l'estratto della visura camerale della società che ne indichi il legale rappresentante e copia del documento di identità di quest'ultimo.

In aggiunta a quanto sopra, nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni di cui all'articolo 7.1 comma 4 bis della legge nr. 130/1999, l'estratto della visura camerale che ne indichi l'oggetto sociale.

REVERSE CHARGE

Nel caso in cui sia esecutata sia aggiudicataria siano imprese in alcuni casi potrebbe richiedersi il reverse charge o inversione contabile, che prevede l'applicazione dell'Iva da parte del destinatario del bene o del servizio invece che da parte del cedente o prestatore.

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

Per applicare il reverse charge è necessario che entrambi le parti siano soggetti passivi Iva di imposta e che il destinatario del bene risieda nel territorio dello Stato.

Come si applica:

Il cedente o prestatore del servizio emette fattura senza Iva indicando che l'operazione è soggetta a reverse charge per effetto dell'art. 17 (comma 3 – 5 – 6) del DPR 633/72 .

Il destinatario del bene o del servizio soggetto a reverse charge integra la fattura ricevuta con l'indicazione dell'aliquota Iva propria dell'operazione.

Come si registra:

La fattura integrata deve essere registrata sia nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi che nel registro degli acquisti.

La fattura emessa dalla societa' esecutata o dal delegato, intestata alla societa' aggiudicataria deve essere redatta secondo i criteri della fatturazione elettronica relativi all'emissione in regime di *reverse charge* (art.17, c.6 DPR 633/72).

(art. 17, c. 6 lett. a-bis DPR n. 633/1972 – art. 9 D.L. n. 83/2012)

La **nuova formulazione** della lettera a-*bis* prevede l'applicazione dell'inversione contabile *"alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) del primo comma dell'articolo 10 per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione"*.

In particolare:

- la **prima differenza** rispetto al quadro normativo in essere precedentemente alle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/2012, riguarda il fatto che, visto il richiamo contenuto nella predetta lett. a-bis) dell'art. 17, comma 6, al 8-*bis*) dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/72, rientrano nell'ambito applicativo del *reverse charge*, oltre alle cessioni dei fabbricati strumentali già interessati dalla precedente previsione, anche quelle riguardanti i **fabbricati abitativi** (ovviamente nei casi in cui tali cessioni rientrino nel campo di applicazione dell'IVA e non dell'esenzione);
- il secondo aspetto da valutare è che **l'inversione contabile si applica alle sole cessioni in Iva a seguito di opzione** e non a quelle per le quali il cedente è tenuto ad applicare l'Iva nei modi tradizionali (con l'esercizio della rivalsa). Pertanto l'impresa costruttrice, o ristrutturatrice, di fabbricati abitativi o strumentali che ceda detti immobili entro i 5 anni dal completamento dei lavori, essendo tenuto ad applicare l'imposta (senza alcuna opzione), dovrà anche esporla sul documento (esercitando la rivalsa nei modi ordinari), incassarla dal cessionario e provvedere al versamento facendola concorrere alla propria liquidazione Iva. Al contrario, quando la cessione fosse in Iva per opzione, l'applicazione dell'inversione contabile sarebbe obbligatoria in tutte le situazioni. A tale regola generale pare comunque lecito **sottrarre la cessione di immobile a contribuente privo della partita Iva**, per gli evidenti impedimenti tecnici in capo a tale ultimo soggetto.

Qualche **aspetto di maggior criticità** si pone in relazione alle cessioni effettuate nei confronti di acquirenti che presentano delle limitazioni all'esercizio del diritto alla detrazione, in quanto effettuano operazioni esenti.

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

L'art. 19, comma 5, del D.P.R. n. 633/1972, ed il successivo art. 19-*bis*, prevedono l'applicazione del regime del cd. "pro-rata" di detrazione, calcolato in funzione del volume di operazioni imponibili rispetto al volume d'affari, per il cui conteggio si deve tener conto anche delle operazioni esenti.

Nell'ipotesi di **acquirente dell'immobile che applichi il pro-rata:**

- quando questo **acquista un immobile (abitativo o strumentale) entro i 5 anni** dal completamento dell'immobile da un'impresa che ha costruito o ristrutturato, si vedrà l'imposta addebitata in fattura nei modi ordinari;
- nel caso di cessione da costruttore o ristrutturatore oltre i 5 anni (di abitativo o strumentale), il cedente potrà optare per l'Iva, con la conseguenza che tale operazione sarà interessata dall'inversione contabile;
- qualora il **fabbricato strumentale** sia ceduto da parte di soggetto diverso dal costruttore (e qui senza alcun limite temporale) il cedente potrà optare per l'applicazione dell'Iva (la cessione di abitativo da soggetto diverso dal costruttore, o ristrutturatore, è invece sempre in esenzione Iva), ma essendo in ogni caso una cessione in Iva per opzione, sarà sempre necessario applicare l'inversione contabile.

Per ogni approfondimento si può fare riferimento alla circolare dell'AGENZIA ENTRATE n. 2 del 21.2.2014.

REGIME FISCALE

Agevolazione ordinaria prima casa; prezzo valore; credito di imposta, flat tax ex art. 7 L. 58/2019 (acquisti da parte di REOCO) e ex art. 7.1 comma 4 bis L. 130/99 (acquisti di interi stabili con determinate caratteristiche da parte di società con determinati oggetti sociali); L. 25/2010 (agevolazione piccola proprietà contadina), art. 35, comma 10 ter D.L. 223/2006 (legge nr. 248/2006) (agevolazione per l'acquisto da parte di fondi immobiliari chiusi).

Se l'aggiudicatario ai fini dell'agevolazione prima casa dichiara che intende trasferire la residenza nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto la dichiarazione deve essere corredata da firma autenticata. È possibile fare autenticare la propria firma presso ogni Comune: il sottoscrittore apporrà la propria firma sul documento davanti a un dipendente incaricato dal Sindaco, il quale, a sua volta, apporrà un timbro che ne attesta l'autenticità.

Se l'aggiudicatario dichiara di essere già residente nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile basterà una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con firma non autenticata.

Ciascuna agevolazione (esempio prima casa – prezzo valore) e il credito di imposta devono essere inseriti nel decreto, al quale devono essere allegate le relative dichiarazioni firmate **in originale** dall'aggiudicatario.

Per gli stranieri anche permesso di soggiorno.

Nel decreto deve essere riportato il tipo di agevolazione richiesta richiamando la relativa normativa.

Per il credito di imposta oltre ad essere richiamato nel decreto con tutti i dati relativi all'acquisto del precedente immobile deve essere allegata: dichiarazione credito di imposta più atto di provenienza (rogito e/o decreto di trasferimento) ove lo stesso sia precedente il

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

2010, più fattura quietanzata che attesti il pagamento dell'IVA (nel caso di acquisto prima casa – da cui si genera il credito di imposta - precedentemente effettuato da altra società da parte dell'aggiudicatario).

N.B. Non è più obbligatorio allegare la certificazione energetica ma nel caso in cui si dovesse indicare nel decreto che "*l'aggiudicatario ha ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica degli edifici*" bisogna allegare, sempre in originale, la dichiarazione secondo il modello presente in cancelleria.

Per le pertinenze: è agevolabile solo una pertinenza per categoria catastale.

Esempio:

Abitazione + 2 box

Abitazione + 1° box agevolazione

Per il secondo box, se pertinenziale ai fini civilistici (esempio sono due box vicini, ma non attigui), è necessaria un'autonoma dichiarazione di pertinenzialità (ex art. 76 D.P.R. 445/2000) all'abitazione e la tassazione avviene sul prezzo valore (R.C. x 126); se non c'è la dichiarazione autonoma di pertinenzialità (perché non è pertinenza) è necessario allegare un estratto della perizia da cui si evincano i valori proporzionali; in questo caso, la tassazione avverrà tenendo conto della quota parte del prezzo di aggiudicazione imputata al secondo box ed indicata nel D.T.

Dichiarazione relativa agli immobili contigui (circolare Agenzia delle Entrate 38/2005).

Se nel decreto si dà atto della dichiarazione dell'aggiudicatario è possibile richiedere le agevolazioni prima casa ed anche in questo caso bisognerà allegare la dichiarazione, sempre in originale ai sensi della circolare su indicata.

Terreni non pertinenziali: è necessario il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune da allegare al decreto di trasferimento.

Terreni agricoli: dal 1° gennaio 2016 aliquota registro 15%.

Lotti unici misti (esempio: abitazione categoria A/3 + capannone categoria D/7 + terreno agricolo): bisogna fare molta attenzione ai fini della tassazione; se il prezzo di aggiudicazione è unico, nel decreto **dovrà essere indicato il relativo prezzo e la rendita catastale di ciascun lotto pena tassazione massima (articolo 23 del TUR)**.

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

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

R.G.E. N. […]

TRIBUNALE DI ENNA

°°*°°*°

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[…]

CONTRO

[…]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: […]

Professionista delegato: […]

°*°*°*°*°

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE (art. 596 c.p.c.)

Il sottoscritto Professionista delegato,

PREMESSO CHE

- L'immobile è stato aggiudicato per il prezzo di € […];
- La cauzione di € […] è stata depositata sul conto corrente n. […], intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto presso la banca […];
- A mezzo […] è stato regolarmente versato il saldo del prezzo di aggiudicazione di € […](€ [*prezzo aggiudicazione*] – €[*cauzione*]), e sono state versate le imposte e le spese per il trasferimento dell'immobile; tutte le somme percepite sono state versate dal Professionista delegato sul predetto conto corrente/ ovvero euro ….. sono stati versati direttamente al creditore fondiario [*da adattare in base alle diverse di modalità di pagamento e alla presenza o meno del 41 TUB*].
- La/lo scrivente, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, ha provveduto ad espletare le formalità di trascrizione e voltura dello stesso, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile venduto.

Gli importi restituiti all'aggiudicatario, a conguaglio delle somme percepite a titolo di imposte e spese per il trasferimento, ammontano ad € […] e sono esclusi dal presente piano di riparto. Tale importo è dato dalla differenza tra quanto percepito (€ […]) e quanto speso per la registrazione (€ […]) del decreto di trasferimento [*da adattare in base alle spese effettivamente sostenute*].

- Per la presente procedura il creditore […] ha provveduto a costituire un fondo spese per la custodia e per la vendita di € […] come sotto indicato (trattandosi di fondo spese puro detto importo è da considerarsi esente IVA, in quanto utilizzato esclusivamente per anticipazioni e non compensabile nemmeno parzialmente con onorari); a seguito delle spese sostenute, di seguito riepilogate (e documentate come da allegato n. […]), la procedura esecutiva è tenuta a restituire al predetto creditore l'importo eccedente come da seguente tabella:

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

Fondo spese custodia	(creditore e data)	€
Fondo spese vendita		
Integrazione fondo spese	(creditore e data)	+ €
Pagamento fattura fabbro	(data)	- €
Pagamento asta	(data)	- €
Pagamento asta	(data)	- €
FONDO SPESE DA RESTITUIRE		**€ TOT**

La presente sezione, così come quella delle anticipazioni effettuate dai creditori e da riconoscersi ex art. 2770 c.c., deve essere adattata in funzione delle modalità con le quali sono stati versati i fondi spese (se si è trattato di fondo spese puro o di importi fatturati dal delegato) e con le quali sono state fatturate le prestazioni dei terzi (se nei confronti del creditore che ne ha anticipato gli importi o del delegato)

- Il Tribunale ha liquidato i compensi e le spese spettanti per l'attività delegata nella misura di:

a) € lordi, di cui € già corrisposti dal creditore e € a carico dell'aggiudicatario, pertanto il delegato riceverà dalla procedura € ;

b) € lordi, di cui € già corrisposti dal creditore , pertanto il custode riceverà dalla procedura € ;

- Tutto ciò considerato, il calcolo delle somme distribuibili ai creditori, considerati gli interessi e le spese bancarie, può essere così riassunto:

Massa attiva		**Note**
Ricavo vendita immobiliare		*(cauzione + saldo prezzo con indicazione di quanto eventualmente già versato al creditore fondiario ex art. 41 TUB)*
Ulteriori somme da distribuire (con separata indicazione delle singole voci)		*(es. interessi, canoni o indennità di occupazione, somme acquisite ex art. 495 c.p.c. o confiscate ex art. 587 c.p.c., ecc.)*
Totale attivo		
Spese imputabili		
Onorario e spese del professionista delegato		*indicare la quota ancora a carico della procedura*
Onorario del custode e spese di custodia		*idem*
Spese di tenuta e chiusura c/c della 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: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

Altre spese della procedura (per ciascuna categoria di spese aggiungere una riga)		*(es. spese annotamento cancellazioni, spese postali, accantonamento per spese di liberazione dell'immobile, marche e copie decreto trasferimento,ecc.)*
Totale spese imputabili		
Totale distribuibile		

I creditori hanno chiesto di partecipare alla distribuzione con il privilegio ex art. 2770 c.c. per gli importi così come di seguito indicati, risultanti dalle note di precisazione depositate telematicamente; detti importi vengono riconosciuti nella misura sotto indicata *[indicare distintamente gli importi richiesti, gli importi riconosciuti e, succintamente, i motivi per i quali il delegato ha riconosciuto integralmente gli importi indicati negli atti di precisazione del credito o se ne è discostato].*

Le spese (ad esempio i compensi versati ai professionisti) sono comprensive dell'IVA avendo il creditore dichiarato di non portare in detrazione l'imposta [*da adattare per ciascun creditore a seconda che egli sia ai fini fiscali un soggetto che porta o meno in detrazione l'IVA*].

CREDITORE PROCEDENTE	**IMPORTO RICHIESTO ex art. 2770 c.c.**	**IMPORTO RICONOSCIUTO ex art. 2770 c.c.**	**MOTIVI**
contributo unificato iscrizione a ruolo	€	€	
trascrizione del pignoramento	€	€	
certificazione ipocatastale o notarile sostitutiva	€	€	
compenso liquidato allo stimatore e anticipato	€	€	
eventuale acconto sul compenso versato al delegato (fondo spese escluso)			
eventuale acconto sul compenso versato al custode (fondo spese escluso)			
fondo spese versato al custode effettivamente utilizzato e quindi da rimborsare	€	€	
fondo spese versato al delegato, effettivamente utilizzato e quindi da rimborsare	€	€	
spese legali ex D.M. 55/2014 **(1)**	€	€	
rimborso 15%	€	€	
CPA 4%	€	€	
IVA 22% **(2)**	€	€	
altre voci	€	€	

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

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

TOTALE PRIVILEGIO ART. 2770 C.C.	€	€	

(1) *Le spese legali sostenute dal creditore procedente devono essere riconosciute, sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal DM 55/2014, prendendo quale valore di riferimento la minor somma tra il credito indicato in precetto e il ricavo effettivamente realizzato con la vendita. Sono escluse dal privilegio ex art. 2770 c.c. le spese sostenute dal creditore per procurarsi il titolo esecutivo (ad es. spese per ottenere un d.i.), per il precetto, per i pignoramenti di beni già pignorati, nonché le spese sostenute per l'intervento nel processo esecutivo (le quali sono collocate nel medesimo rango del credito ex art. 2749 e 2855 c.c.)*

(2) *L'IVA andrà conteggiata solo nel caso in cui il creditore non abbia facoltà di portarla in detrazione.*

NB In alcun modo potranno riconoscersi:

- *spese per pubblicità non disposte dal Giudice*
- *compensi pagati dal creditore procedente ad agenzie di servizi per attività che dovrebbero essere svolte direttamente dalla parte (ad es. per la trascrizione pignoramento e la produzione dei certificati ipotecari e catastali);*

IPOTECARIO INTERVENUTO	**IMPORTO RICHIESTO ex art. 2770 c.c.**	**IMPORTO RICONOSCIUTO ex art. 2770 c.c.**	**MOTIVI**
certificazione ipocatastale o notarile sostitutiva qualora abbia provveduto in sostituzione del procedente	€	€	
compenso liquidato allo stimatore e anticipato	€	€	
eventuale acconto sul compenso versato al delegato (fondo spese escluso)			
eventuale acconto sul compenso versato al custode (fondo spese escluso)			
fondo spese versato al custode	€	€	
fondo spese versato al delegato, effettivamente utilizzato e quindi da rimborsare	€	€	
compensi ex D.M. 55/2014 **(1)**	€	€	
rimborso 15%	€	€	
CPA 4%	€	€	
IVA 22% **(2)**	€	€	
altre voci	€	€	
TOTALE PRIVILEGIO ART. 2770 C.C.	€	€	

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

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

(1) *Le spese legali da riconoscere al creditore intervenuto non godono del privilegio ex art. 2770 c.c. salvo che abbia effettivamente sostituito il creditore procedente nello svolgimento di attività a favore di tutti i creditori (non rileva a questi fini il mero versamento del fondo spese o la corresponsione del compenso allo stimatore).*

(2) *L'IVA andrà conteggiata solo nel caso in cui il creditore non abbia facoltà di portarlo in detrazione.*

NB In alcun modo potranno riconoscersi:

- *spese per pubblicità non disposte dal Giudice*
- *compensi pagati dal creditore procedente ad agenzie di servizi per attività che dovrebbero essere svolte direttamente dalla parte (ad es. per la trascrizione pignoramento e la produzione dei certificati ipotecari e catastali);*

Soddisfatti i creditori privilegiati ex art. 2770 c.c., residua per la distribuzione l'importo di €

Il creditore ipotecario ha chiesto di partecipare alla distribuzione in via privilegiata secondo i seguenti importi, che vengono riconosciuti nella misura di seguito indicata *[il delegato dovrà verificare che l'ipoteca non sia scaduta nel corso del processo esecutivo, atteso che la scadenza del ventennio in assenza di rinnovazione ha l'effetto di privare il creditore procedente della prelazione ipotecaria; se il creditore ipotecario non ha precisato le varie voci si imputerà tutto al capitale]*:

IPOTECARIO INTERVENUTO	IMPORTO RICHIESTO	IMPORTO RICONOSCIUTO	MOTIVI
capitale residuo	€ privilegio *ex* art. 2808 c.c.	€	
rate scadute	€	€	
interessi convenzionali **(1)**	€	€	
interessi legali **(4)**	€	€	
interessi debitori contrattualmente dovuti	€	€	
compensi *ex* DM 55/2014 valore medio **(3)**	€ privilegio *ex* art. 2855 c.c.	€	
rimborso 15%	€	€	
CPA 4%	€	€	
IVA 22% **(4)**	€	€	
Altre spese **0**	€		
TOTALE PRIVILEGIO	€.	€	
interessi moratori	€ chirografo	€	

(1) *Gli interessi convenzionali sono ammessi nella misura del tasso indicato nella iscrizione ipotecaria per l'anno in corso e per le due annate precedenti alla data del pignoramento o dell'intervento. Sono esclusi gli interessi moratori.*

(2) *Gli interessi legali sono dovuti dalla fine dell'anno in corso alla data del pignoramento o dell'intervento alla data 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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

(3) *Le competenze dei legali dei creditori intervenuti devono essere riconosciute sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal DM 55/2014, limitatamente alla fase di trattazione, prendendo quale valore di riferimento la minor somma tra il credito indicato in precetto e il ricavo effettivamente realizzato con la vendita. Nel caso di intervento si riconosceranno solo i compensi relativi alla seconda fase.*

(4) *L'IVA andrà conteggiata solo nel caso in cui il creditore non abbia facoltà di portarla in detrazione.*

Sono incluse le spese per la costituzione dell'ipoteca, le spese di iscrizione e rinnovazione, nonché le spese di intervento nel processo esecutivo collocate nello stesso grado del credito ex art. 2855 c.c.

Soddisfatti i creditori privilegiati, residua per la distribuzione l'importo di €

[Nel caso in cui non residuino somme da distribuire non è necessario precisare quanto segue]

Il creditore chirografario ha chiesto di partecipare alla distribuzione nella misura sotto indicata, che viene riconosciuta come segue:

CHIROGRAFARIO	IMPORTO RICHIESTO	IMPORTO RICONOSCIUTO	MOTIVI
capitale residuo	€	€	
interessi	€	€	
spese (es. per conseguire il titolo)	€		
TOTALE CHIROGRAFO	€	€	

Ciò premesso, si propone il seguente

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

	Creditori	Credito	Somma distribuita
1)	**CREDITORE CHIROGRAFARIO PROCEDENTE** (di cui priv. art. 2770 c.c.)		
2)	**CREDITORE IPOTECARIO INTERVENUTO** (di cui priv. art. 2770 c.c.) (di cui priv. art. 2855 c.c.)		
TOTALE DISTRIBUITO			

Resta così distribuita l'intera somma disponibile.

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

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

L'eventuale residuo per interessi, al netto delle spese, risultante a seguito dell'estinzione del conto della procedura o l'eventuale residuo delle somme accantonate per la liberazione dell'immobile e non utilizzate, verrà distribuito al creditore ipotecario ad ulteriore parziale soddisfacimento del relativo credito/*oppure distribuito tra i chirografi in proporzione al rispettivo credito/oppure restituito al debitore.*

Si precisa che il creditore fondiario (che aveva chiesto l'applicazione del 41 TUB), ha già incassato l'importo di € ……= e dovrà quindi ricevere dalla procedura il residuo importo di € ……..

Con osservanza,

Enna, ……

Il Professionista delegato

Il Giudice
dott.ssa Sara Antonelli

Firmato Da: ANTONELLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 750d99c5088aa3c22c07644c2ce60bed

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