

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che, al momento della pronuncia dell'ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista è prevista la nomina del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità e che anzi la nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto; considerato che la norma di cui all'art. 559, comma quarto, c.p.c. prevede che il giudice, quando sostituisce il debitore nella custodia al momento in cui pronuncia l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, nomina custode la medesima persona incaricata delle operazioni delegate;

nomina

quale Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato per il quale è contestualmente disposta la vendita, in sostituzione del debitore,
l'avv. Rosaria Parisi, con studio in Termini Imerese via Stesicoro n. 11;

conferisce

al Custode i seguenti compiti:

- . curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti e versando le somme su un apposito libretto di deposito (da accendere presso una banca a sua scelta) intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice;
- . intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- . accompagnare, anche a mezzo di un suo delegato *ad hoc*, gli interessati all'acquisto a visitare gli immobili oggetto della procedura, curando di fissare orari differenziati ed evitando ogni contatto fra gli stessi;
- . fornire, anche a mezzo delegato, ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali un recapito telefonico,
- . provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene emesso dal giudice, se l'aggiudicatario o l'assegnatario non lo esentano (al fine di porre in esecuzione il predetto titolo il custode provvede ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo unitamente all'atto di precetto; il custode notifica, quindi, anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario);

dispone

che il Custode:

- . verifichi se il bene è occupato dal debitore ovvero da terzi;
- . ove l'immobile sia occupato dal debitore, gli comunichi la data della vendita se già fissata, e gli faccia presente (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori -e non con il solo precedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese



della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode; che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia; che in ogni caso non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni (e nelle ore) preventivamente concordati col custode l'occupante deve farsi trovare in casa o presso il bene in vendita per consentirne la visita; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura, che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà chiedendo al giudice il rilascio immediato del bene; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile (a tal fine, nei predetti casi, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione, utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria, e la sottopone immediatamente al giudice);

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

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

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

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

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

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

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

Autorizza

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

Liquida



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

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

Ordina,

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

Visti gli atti e i documenti del procedimento esecutivo sopra emarginato e sciogliendola riserva assunta all'odierna udienza;

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

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

dispone

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 16/6/2014 a firma del perito ing. Davide Bellavia;

delega

al compimento delle operazioni di vendita

l'avv. Rosaria Parisi, con studio in Termini Imerese via Stesicoro n. 11;

e gli assegna la somma di euro 1.500,00 (da imputarsi per € 750,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità *ex* art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato) da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente o surrogante a titolo di anticipazioni, entro trenta giorni da oggi, salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite e di insufficienza dei precedenti acconti.

Dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico e che in caso di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia il professionista delegato si intenda obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli.

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

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, ad eccezione della relazione dell'esperto che, sia nel supporto cartaceo che informatico, potrà essere prelevata in originale.

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



Il delegato provvederà quindi a:

- 1) verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e provvedere, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informare questo g.e.;
- 2) prendere a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante, secondo quanto riportato a verbale d'udienza;
- 3) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 4) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 5) stabilire ed avvisare che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo indicato nelle schede - e successive integrazioni - allegate agli elenchi formati ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c.;
- 6) avvisare che l'offerente deve presentare, nel luogo di cui al superiore punto 5, una dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'asclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 7) avvisare che le offerte d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.
- 8) avvisare che la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nell'avviso;
- 9) avvisare che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione - in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto - a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- 10) avvisare che l'aggiudicatario dovrà depositare insieme al saldo prezzo una somma a titolo di fondo spese per il trasferimento nella misura che sarà determinata dallo stesso professionista. Le spese di vendita saranno depositate su un libretto vincolato all'ordine del professionista.
- 11) stabilire il modo e il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su libretto bancario intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato. Sul medesimo conto verrà versata la cauzione dell'aggiudicatario.

Oppure



qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale accessori e spese e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Il termine del versamento alla banca creditrice, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

12) rendere pubblico l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, mediante i seguenti adempimenti:

- a) affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
- b) inserimento, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia o sul Quotidiano di Sicilia (a scelta del professionista delegato) e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it. sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c.;

L'avviso deve, comunque, contenere l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 CPC, del valore dell'immobile, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse presso lo studio di esso Professionista delegato.

L'avviso, inoltre, deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

. Infine, ritenuta l'opportunità di disporre, oltre alle precedenti, ulteriori forme pubblicitarie, dispone che il solo avviso di vendita venga fatto oggetto di diffusione anche mediante il quindicinale di informazione "Rivista delle Aste Giudiziarie" e del cosiddetto "Postal Target", consistente nell'invio postale dello stesso ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggio; a tal fine il delegato provvederà a trasmettere l'avviso di vendita alla società Ediservice S.r.l., con sede operativa a Palermo, via Vaccarini, n. 1 (tel. 091-7308290).

13) esaminare le offerte nel giorno indicato procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 3); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.;



le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 9);

- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

14) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

15) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento. Preliminarmente alla predisposizione del decreto, il delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio. **Provvederà, inoltre, ad allegare al decreto di trasferimento aggiornate visure comprovanti l'esistenza di tutte le formalità contro il bene oggetto del trasferimento.**

Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo .

16) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., provvedere all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento. Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie, ivi compreso il versamento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

17) prelevare dal libretto dove è depositato il fondo spese per il trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento; prelevare dal libretto dove è depositato il prezzo della vendita le somme per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva); restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

18) una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi



partecipano, previa liquidazione da parte del giudice dell'esecuzione delle spese spettanti ad esso Professionista delegato, trasmettendolo al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 596 CPC ;

19) a tal fine, avvenuto il versamento del prezzo ed emesso il decreto di trasferimento dell'ultimo lotto in vendita, il delegato provvederà a fissare ai creditori un termine non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le note di precisazione del credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute (con la specifica indicazione del capitale richiesto, degli interessi maturati e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi - decorrenza, tasso applicato, base di calcolo -, la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria - art. 2855 c.c. - e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario). Contestualmente il professionista delegato inviterà i creditori ad indicare le modalità di pagamento e le coordinate bancarie necessarie per il pagamento, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione di difensori o di terzi. Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche. Il delegato richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi e delle spese di chiusura del conto. Quindi nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per il deposito delle note di precisazione dei crediti redigerà secondo le norme in tema di cause di prelazione il progetto depositandolo in cancelleria secondo quanto disposto al punto 18)

20) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà:

21) a fissare al più presto la data della vendita dell'immobile pignorato, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax, e da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti;

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

23) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

L'avviso di cui al punto 21) stabilirà:

a) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;

b) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;

c) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;

d) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per



spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;

e) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

f) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo e le spese di trasferimento dovranno essere depositati al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su libretto intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato. Sul medesimo conto verrà versata la cauzione dell'aggiudicatario.

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale accessori e spese e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Il termine del versamento alla banca creditrice, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

g) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art.173 quater disp.att. c.p.c.;

24) a disporre ed effettuare la pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul quotidiano La Repubblica ed. di Palermo e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

25) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

26) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da 15) a 20).

27) in caso di asta deserta, a provvedere a norma dell'art. 590 c.p.c. sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In mancanza di istanze di assegnazione, il g.e. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato dal g.e., secondo le modalità di cui ai punti da 3) a 14) - con la precisazione che i termini di cui al punto 3) saranno quelli indicati dall'art. 591 c.p.c. -; in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da 21) a 27); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.e..

Il giudice dell'esecuzione, inoltre,

dispone



che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non sono aggiudicatari;

che il professionista delegato comunichi l'avviso, redatto applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-quater di queste, ai creditori costituiti almeno 30 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

che il professionista delegato nel redigere l'avviso di sui all'art. 570, specifichi, tra l'altro, che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al punto 5);

che nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifichi le date, il prezzo base e l'aumento nonché tutte le circostanze di cui sopra;

che in nessun caso il professionista delegato sospenda o ritardi le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.e.

che il professionista, a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), provveda alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite;

che ad incarico espletato, e prima della formazione del progetto di distribuzione, il Professionista delegato dovrà rimettere al giudice dell'esecuzione nota spese con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e l'aggiudicatario;

che, sia per le vendite senza incanto sia per quelle con incanto, qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate nell'ordinanza di vendita, mediante consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al custode-delegato il contratto di finanziamento in copia conforme e l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il custode-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota; in particolare l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo - la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura”.



Il Professionista delegato è tenuto a consentire, nel corso della procedura svolta davanti a lui, l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti. Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni il Professionista delegato potrà rivolgersi al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591 ter.

autorizza

fin d'ora il più diligente dei creditori muniti di titolo esecutivo, quanto alla pubblicità in funzione della vendita, a dare pubblicità dell'avviso di vendita, a sua cura e spese (non rimborsabili ex art. 2770 c.c.) con pubblicità muraria, da effettuarsi nel Comune di ubicazione degli immobili. Il g.e. dichiara non necessaria ai fini dell'esperimento della vendita la prova di tale forma di pubblicità.

manda

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

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

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

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

Termini Imerese, 05/12/2014

Il Giudice dell'esecuzione
Alessia Lupo

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





TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

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

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

CONSIDERATO:

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

RITENUTO:

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

DISPONGONO

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

“FORME DI PUBBLICITA’ OBBLIGATORIA

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

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

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

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

FORME DI PUBBLICITA' FACOLTATIVA

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

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

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

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

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

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

DISPONGONO

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

INVITANO

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

Termini Imerese, 20.12.2017

I giudici dell'esecuzione

Daniele Gallucci
Daniele Gallucci
Angelo Petralia
Angelo Petralia



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

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

1. Premessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“DISPONE

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

FORME DI PUBBLICITA' OBBLIGATORIA

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

Per quel che concerne la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, pone a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per

<i>ciascun</i>	<i>lotto</i>	<i>posto</i>	<i>in</i>	<i>vendita</i>
----------------	--------------	--------------	-----------	----------------

([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento importo fisso PdV v2.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf) - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal delegato.

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

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

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

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

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

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

a) *sul portale delle vendite pubbliche di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c.;....”*

Si segnala che le modifiche di cui al paragrafo 2) troveranno applicazione con riferimento sia alle ordinanze di delega emesse successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, sia con riguardo alle ordinanze di delega già emesse prima di tale data.

Si ribadisce che l’obbligo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche concerne gli avvisi di vendita emessi a far data dal 20.02.2018.

3. Ulteriori modifiche ai provvedimenti di nomina dell’esperto stimatore e del custode giudiziario.

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

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

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

4. Modalità di pagamento del contributo di pubblicazione.

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

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

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

Termini Imerese, 19 febbraio 2018

I giudici dell'esecuzione

Daniele Gallucci

Angelo Petralia

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



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

I Giudici dell'Esecuzione

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

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

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

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

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

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

p.t.m.

dispongono che le deleghe già emesse siano modificate come segue:

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

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

DISPONE

che:

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

FISSA INNANZI AL DELEGATO

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

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

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

- conferimento dell'incarico o entro 45 giorni dalla data di fruttuosa attuazione dell'ordine di liberazione;** ad emettere i **successivi avvisi di vendita** in modo tale che tra l'eventuale esito infruttuoso dell'asta e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra **un termine non superiore a giorni 45 (termine derogabile solo nel caso in cui, tra il precedente esperimento di vendita e il successivo, il giudice abbia emesso nel corso del procedimento l'ordine di liberazione dell'immobile, con la conseguenza, che in questa ipotesi, il delegato dovrà emettere il successivo avviso di vendita entro 45 giorni dalla data di fruttuosa attuazione dell'ordine di liberazione)** ; ad inserire, per ciascun lotto posto in vendita, i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul Portale delle vendite pubbliche (anche avvalendosi della collaborazione del gestore incaricato della vendita telematica);
4. a fissare la data dei singoli esperimenti di vendita in modo tale che tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il termine per il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 100 e non superiore a giorni 120;
 5. a disporre la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili, della perizia di stima (da pubblicare nella versione redatta con l'oscuramento dei dati sensibili), delle planimetrie e delle fotografie del compendio immobiliare almeno 50 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita; la procedura di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e la trasmissione degli allegati alle società che gestiscono la pubblicità sui siti specializzati dovranno essere avviate dal delegato 60 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita;
 6. a fissare la data della vendita con incanto ai sensi dell'art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni (dalla prima vendita) solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568;
 7. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
 8. a fissare il termine per il deposito telematico (e analogico dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) delle domande di partecipazione entro le ore 17 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le offerte telematiche, ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura;
 9. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
 10. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
 11. alle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni generali di vendita fissate dal Tribunale di Termini Imerese, sezione esecuzioni e fallimenti previste per le gare telematiche sincrone pure e reperibili sul sito Internet del Tribunale o presso il gestore della vendita telematica;
 12. a valutare, esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, la domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;

13. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
14. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.
15. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

DISPONE ALTRESI' quanto segue:

- a) Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;
- b) il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombeni ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.; segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.; prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, il Delegato inviterà i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis c. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata la mancata tempestiva rinnovazione, il Delegato interromperà le operazioni di vendita e rimetterà gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;
- c) le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità in epigrafe indicate. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;
- d) la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- e) la cauzione necessaria per partecipare alla vendita telematica versata dall'offerente, nonché il saldo prezzo, le rate del saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento versati dall'aggiudicatario saranno accreditati mediante bonifico bancario su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Custode/Delegato stesso (la cui apertura è stata già disposta con il provvedimento di nomina del custode giudiziario), uno per ogni procedura delegata, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la filiale Unicredit di Termini Imerese, sita in via Falcone e Borsellino n. 87;

- f) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate (unitamente a quelle analogiche dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso la Sala Aste Telematiche (SAT) sita in Termini Imerese, alla via Falcone e Borsellino n. 85, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita;
- g) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate (e analogiche dopo la ripresa delle modalità di vendita sincrona mista) depositate oltre il termine sopra stabilito al precedente punto 8); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub h); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
- h) qualora sia presentata un'unica offerta criptata (e/o analogica) pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- i) qualora siano presentate più offerte criptate (e/o analogiche), il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.
- j) Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;
- k) dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti dal Delegato, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari;
- l) qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima

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

- m) nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare la seconda vendita allo stesso prezzo base previsto per la vendita precedente (il delegato, in veste di custode, provvederà a dare immediata attuazione all'ordine di liberazione eventualmente emesso dal giudice nel corso del procedimento - il custode si asterrà dall'attuare l'ordine di liberazione se il pignoramento ha ad oggetto una sola quota del bene o se, pur avendo ad oggetto l'intero bene, riguardi un cespite ricadente in comunione legale tra due coniugi dei quali solo uno rivesta la qualifica di debitore esecutato - , emesso con separato provvedimento);
- n) nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare una terza vendita a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;
- o) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, il Delegato provvederà a fissare una quarta vendita con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al g.e., salvo che non ritenga che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, inappetibilità del cespite);
- p) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite, il Delegato provvederà a fissare una quinta vendita con un ribasso del 40% rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del g.e.;
- q) se la quinta vendita fissata dovesse andare deserta, il Delegato, salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, provvederà alla trasmissione degli atti al giudice dell'esecuzione;
- r) qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, il Delegato rimetterà gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art. 164*bis* disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:
 - 1. durata della delega;
 - 2. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
 - 3. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
 - 4. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;

5. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
 6. numero di vendite esperite;
 7. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
 8. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
 9. stato di occupazione del bene;
- s) Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratorio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;
- t) ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimetterà gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni;

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

CALENDARIO E MODALITA' DI VISITA DELL'IMMOBILE

Il Delegato, in veste di custode, qualora l'immobile risulti occupato da debitore e dai suoi familiari, procederà ad effettuare le visite concordando uno specifico calendario con l'esecutato.

La programmazione dei giorni da destinare alle visite è rimessa agli accordi intercorsi tra il debitore e il custode, purché non venga ostacolato il diritto di visita e/o non venga garantita una congrua disponibilità da parte del debitore.

Al fine di contemperare il diritto di visita dei potenziali acquirenti con quello del debitore e del suo nucleo familiare, è fatto divieto di effettuare visite nel corso della domenica e in occasione delle festività previste dal calendario.

E' altresì opportuno che il custode organizzi le visite nel corso delle seguenti fasce orarie: ore 9.00-13.00; ore 15.30-20.00.

Il custode, ove possibile, è tenuto ad avvisare il debitore prima di effettuare le visite programmate.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

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

- A. Per le sole attività successive alla vendita e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un Ausiliario.
- B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l'ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l. 76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo.
- C. Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento (il cui ammontare sarà già stato determinato forfettariamente, e salvo conguaglio, in sede di avviso di vendita), il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale. In presenza di un creditore fondiario, qualora l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B., il Delegato e/o l'ausiliario dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. In ogni caso, prima di provvedere, il Delegato dovrà chiedere al creditore fondiario di documentare al giudice dell'esecuzione di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole dagli organi della procedura (anche se non definitivo);

- D. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- E. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 45 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento (in formato word o .rtf) e la depositerà telematicamente per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.
- F. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..
- G. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio, Il Delegato provvederà ad effettuare presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario.
- H. Il Delegato e/o l'ausiliario da lui nominato come indicato al precedente punto A), provvederà agli adempimenti relativi alla registrazione e alla trascrizione nei Registri Immobiliari, nonché alla voltura catastale.

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

- I. Il Delegato ovvero il suo ausiliario provvederà altresì alle formalità necessarie (ivi compreso il versamento) per la cancellazione dei gravami.
- J. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione approvato dal giudice dell'esecuzione. In proposito, verrà fornito alla banca una copia firmata digitalmente dal G.E. dell'intero progetto di distribuzione, nel quale compariranno quindi gli importi dovuti ai singoli creditori, il loro IBAN, il loro nome e cognome e/o denominazione.
- K. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il Delegato, nel caso in cui non si avvalga del servizio reso dagli ausiliari, dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo

bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al Delegato il contratto di finanziamento in copia conforme e l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585,ultimo comma, c.p.c., il Delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota; in particolare l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo – la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura”*.

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

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

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

- Il professionista inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata il creditore procedente e i creditori intervenuti a inviare allo stesso a mezzo PEC le note di precisazione del credito con indicate le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.
- Il professionista predisporrà il progetto di distribuzione nel termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

- Il professionista fisserà davanti a sé l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione, da celebrarsi nel termine di 60 giorni dalla scadenza del precedente termine, assegnando alle parti termine fino a 10 giorni prima della suddetta udienza per l'eventuale formulazione di osservazioni da trasmettere via pec al Delegato (cfr. Cass. 2044/2017).
- Il professionista trasmetterà alla cancelleria, nel termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, il progetto di distribuzione e il provvedimento di fissazione udienza (che saranno notificati alle parti a cura della cancelleria).
- Il professionista procederà all'approvazione del progetto di distribuzione nel caso di mancata proposizione di osservazioni e trasmetterà via pec alla cancelleria il relativo verbale di udienza per la sua sottoscrizione da parte del giudice dell'esecuzione.
- Il professionista, nel caso in cui vengano proposte osservazioni, trasmetterà alla cancelleria il verbale di udienza e le osservazioni formulate al progetto di distribuzione, al fine di rimettere al giudice dell'esecuzione la risoluzione delle controversie insorte.
- L'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto di distribuzione autorizzato dal G.E., deve invece essere condotta esclusivamente dal Delegato mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura.
- Inviterà inoltre i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il Delegato invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.
- Tra le spese in prededuzione il professionista considererà il proprio compenso, quello dell'ausiliario eventualmente nominato, quello del Delegato e del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche posti a carico della procedura.
- Il Delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita sincrona mista, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza e delle eventuali spese di chiusura del conto. Documentazione che il professionista dovrà depositare a PCT quale allegato del progetto di distribuzione.
- Dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, il Delegato provvederà, decorsi 20 giorni dall'udienza di approvazione del progetto, al pagamento delle singole quote, depositando, quindi, nella cancelleria del G.E., copia della dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

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

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

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

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

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

Forme di pubblicità obbligatoria

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

- a) sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it;
- c) sul sito internet Immobiliare.it;
- d) sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

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

Forme di pubblicità facoltativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Termini Imerese, 03 giugno 2020

I Giudici dell'esecuzione

Laura Di Bernardi

Antonia Libera Oliva