N. 38/2025 R.G.E.

TRIBUNALE DI RAGUSA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva che precede;

esaminata la documentazione in atti;

- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;
- ritenuto, infine, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità **SINCRONA MISTA**) e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

dispone che gli organi della procedura si attengano alle seguenti istruzioni ai fini della fissazione delle aste e dei successivi incombenti;

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode relativamente ai lotti individuati nella perizia, assegnando termine di **dodici mesi** per concludere le operazioni di vendita esperendo almeno tre tentativi di vendita a pena di sostituzione

DETERMINA

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

- LOTTO UNICO- Fabbricato in H163 Ragusa (RG), Sez. A, F. 99 p.lla 2 sub. 17, categ. A/4, vani 5, Via Paestum 5, piano T (ex F. A99 p.lla 195 sub. 1). **Euro 67.129,78**

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato, se non già ricevuto, un anticipo di **€ 2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versare da parte del creditore procedente o del creditore munito di titolo che al primo si sia sostituito**, entro 30 giorni (prorogabile una sola volta) dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi acconti integrativi, a richiesta del professionista delegato, in caso di ulteriore fissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;
- nel caso in cui l'acconto sopra indicato non dovesse reputarsi sufficiente per assicurare almeno cinque tentativi di vendita del compendio pignorato, il professionista delegato entro 30 giorni dal presente provvedimento determinerà la somma ulteriore necessaria per garantire la pubblicazione degli annunci nel portale delle vendite pubbliche nonché per la pubblicità commerciale. Il pagamento dovrà avvenire entro ulteriori 30 giorni, prorogabili una sola volta, dalla comunicazione del professionista delegato al creditore procedente su cui grava l'onere di anticipare le spese. Il mancato pagamento delle somme necessarie per il compimento delle operazioni di vendita sarà valutato quale inattività della parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 630 c.p.c.;
- in ogni caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite deve avvenire entro 120 giorni dal deposito del presente provvedimento e nel caso in cui detto termine non sia rispettato per causa imputabile al creditore si provvederà alla dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;
- che del mancato versamento entro il detto termine – o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore – il professionista delegato informi il giudice; in tale caso l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568

c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio (**a tal fine il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della delega dovrà compilare l'allegato A depositandone copia digitale nel fascicolo telematico**);

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) a fissare udienza dinnanzi a sé ai sensi dell'art. 499, co. 5 e 6 c.p.c. avendo cura di controllare che il creditore notifichi il provvedimento di fissazione udienza al debitore esecutato per consentirgli il disconoscimento del credito con l'avviso che la mancata comparizione all'udienza fissata comporterà l'avvenuto riconoscimento del credito: se comparendo il debitore disconoscerà il credito il professionista delegato assegnerà termine di 30 giorni decorrenti dall'udienza al creditore per introdurre l'azione necessaria per munirsi di titolo esecutivo (di ciò il professionista delegato dovrà tenere conto nella redazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 510 c.p.c.);

4) ad incassare l'importo della cauzione e della marca da bollo (N.B. per l'offerta telematica il bollo viene pagato tramite PST dall'offerente) necessari per la partecipazione, nonché il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario, esclusivamente tramite bonifico bancario su un conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale

delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della procedura). **NB. Il professionista delegato nei 15 giorni antecedenti il termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche dovrà astenersi dal consultare la lista movimenti in entrata. Per controllare il rispetto di tale prescrizione la Banca o Istituto di credito in cui verrà acceso il c/c DOVRÀ, A SEMPLICE RICHIESTA DEL G.E., FORNIRE RESOCONTO DEGLI ACCESSI ONLINE O DELLE ALTRE RICHIESTE CONSULTIVE** (ad es., presso lo sportello dell'istituto) **EFFETTUATI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO DURANTE IL PERIODO INDICATO;**

5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite (V. allegato B);

6) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

7) a dare avviso ai creditori ed al debitore (nei modi indicati dall'art. 492, co. 2, c.p.c.) della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima e che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., l'avviso sia altresì comunicato almeno 60 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;

8) a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche di seguito indicate;

9) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;

10) ad indicare che per gli offerenti, la presentazione delle offerte, l'udienza di vendita e l'eventuale gara, avverranno nelle modalità e secondo le disposizioni seguenti;

11) per gli esperimenti di ***vendita il delegato adotterà il sistema della*** **VENDITA SINCRONA MISTA** ***che*** **si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli articoli 12 e 13 (D.M. n. 32/2015) che su supporto analogico, mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del professionista delegato (vedi allegato B);**

12) nel caso in cui si debba procedere alla vendita di più lotti, il professionista, in questo caso, avrà cura di fissare le udienze di vendita in guisa tale da non sovrapporre le operazioni di vendita;

13) alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per la tipologia di vendita come di seguito indicato;

14) all'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;

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

16) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte nei casi tassativi indicati nell'art. 571 c.p.c.;

17) all'effettuazione della gara, in ogni caso, tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;

18) a redigere il verbale dell'udienza di vendita e di eventuale aggiudicazione provvisoria anche avvalendosi del *software* dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

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

20) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni

bancarie ove applicate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione);

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

22) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura

23) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso. A tal riguardo, in caso di omesso versamento delle spese accessorie il professionista delegato imputerà prioritariamente le somme versate a titolo di prezzo agli accessori e alle spese di guisa che ove al decorso del termine per il versamento del saldo prezzo la somma versata non sia sufficiente – al netto delle spese – al pagamento del prezzo il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E. per la pronuncia della decadenza ex art. 587 c.p.c.[1]

24) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

26) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro

[1] Cassazione civile sez. III, 14/02/2023, n.4447 secondo cui: *In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento delle spese dovute per il trasferimento del bene ha natura sostanziale e non processuale e la sua inosservanza non determina - sempre che il giudice non abbia opportunamente previsto (fin dall'ordinanza vendita e con menzione nel relativo avviso) la prioritaria imputazione ad accessori e spese dei versamenti via via eseguiti (anche su conti diversi) dall'aggiudicatario - la decadenza ex art. 587 c.p.c. (norma riguardante esclusivamente il prezzo); tuttavia, l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto ex art. 586 c.p.c. e consente al giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato il rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento e basata sul presupposto del mancato versamento, da parte dell'aggiudicatario e nel termine indicato nell'ordinanza di delega, del saldo del prezzo comprensivo delle spese per il trasferimento del bene, le quali, invece, erano state depositate al professionista delegato, seppure dopo la scadenza).*

il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario – in ogni caso mai superiore all'80% del prezzo versato al netto delle spese in prededuzione forfettariamente determinate - direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura in prededuzione; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

28) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile **e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per la sua approvazione;

29) a ricevere nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dichiarazione scritta dell'aggiudicatario con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto dallo stesso dichiarato in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo,

amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia de documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

30) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

31) **Copie autentiche di atti** L'art. 196-octies delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile ha previsto che "(...). *Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore, il commissario giudiziale e il liquidatore giudiziale possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche od informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico (...). Le copie analogiche ed] informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità hanno la stessa efficacia probatoria dell'atto che*

riproducono" **(N.B. questo vale anche per i decreti di trasferimento);**

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

33) a depositare in via telematica ogni 12 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile, sull'andamento delle procedure di liberazione e sull'avvenuto esperimento dei tre tentativi di vendita;

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

35) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in **misura inferiore di un quarto**, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

36) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);

37) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

38) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

39) in caso di infruttuoso esperimento dei primi tre tentativi di vendita, il professionista delegato applicherà i seguenti ribassi ai successivi tre tentativi: ¼ per il quarto tentativo; 1/3 per il quinto tentativo; ¼ per il sesto tentativo;

40) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità indicate nella presente ordinanza e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

41) a preparare l'avviso delle successive vendite e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

42) a depositare immediatamente dopo la loro pubblicazione gli avvisi di vendita nel fascicolo telematico;

43) **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita con ribasso di 1/3, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta**, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, con particolare riferimento all'occupazione dell'immobile; **in ogni caso** una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata **entro dodici mesi** dal conferimento dell'incarico; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso dei dodici mesi;** il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.),

nonché sull'importo del credito del procedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo numero di lotto e sul credito residuo, come da precetto o intervento, da soddisfare;

44) **a rimettere gli atti al G.E. nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti pari o inferiore ad € 15.000,00. Il professionista delegato con il medesimo atto indicherà altresì il valore complessivo del credito azionato specificando in che misura percentuale detto credito verrebbe soddisfatto in caso di aggiudicazione alla successiva vendita;**

45) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita, salvo che la procedura abbia liquidità altrimenti acquisite (si pensi alla vendita di alcuni dei lotti, alla riscossione di canoni o indennità etc.) ove nel qual caso il professionista delegato, previa richiesta, potrà essere autorizzato a prelevare dal c/c della procedura la somma necessaria per eseguire gli adempimenti delegati;

46) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dal versamento del saldo prezzo ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dal versamento del saldo prezzo, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, anche per l'attività di custode;

47) a formare un progetto di distribuzione, da depositare in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal

d.m. 147/2022 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;

48) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 30 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

49) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

50) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 48) non sorgono contestazioni tra le parti;

51) una volta approvato il progetto di distribuzione, ad effettuare i pagamenti non prima di 20 giorni dall'approvazione, autorizzando lo stesso delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

52) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

53) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c. che non siano, con il consenso di tutti creditori intervenuti, risolte all'udienza di discussione del progetto di distribuzione a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza avanti al sé avendo cura di comunicare la relativa data alle parti; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni proponendo una bozza di progetto di distribuzione aggiornato che tenga conto delle contestazioni delle parti.

54) a redigere i **rapporti riepilogativi periodici e finali** previsti dall'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* e 9 *septies* del D.L. n. 179/2012 avendo cura di depositarli con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. (N.B., Trattandosi di un

file strutturato in formato xml, che contiene i dati per l'alimentazione del database Siecic, deve essere necessariamente compilato tramite un redattore atti che gestisca correttamente l'atto "*rapporto riepilogativo finale*"*);*

55) a redigere digitalmente la scheda finale di controllo prodromica alla chiusura della procedura esecutiva di cui all'ALLEGATO E;

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il delegato dovrà predisporre l'avviso di vendita come da modello allegato in calce alla presente ordinanza (**V. ALLEGATO B**) seguendo le relative istruzioni sulle modalità di vendita.

INSERIMENTO DELL'AVVISO NEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad €.100,00 per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ciascun tentativo di vendita;

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche andrà pubblicato sia l'avviso di vendita che l'ordinanza;
- La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a **50 Megabyte** (i formati ammessi sono: **doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv)**;
- Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto **in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008**]. **Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la**

responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate:

- Sia il previo pagamento del contributo, che la pubblicazione, sono a cura del professionista delegato alla vendita;
- La pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori e dovrà essere effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- Ne consegue che i delegati, in previsione dell'emissione dell'avviso in detta epoca, dovranno richiedere ai creditori l'anticipazione delle somme necessarie al pagamento del contributo;
- Nel caso in cui il delegato, a causa di oggettive difficoltà, non riesca a inserire l'avviso nel Portale, tale adempimento potrà essere richiesto al gestore della vendita telematica quale soggetto co-legittimato alla pubblicazione con costi a carico dello stesso professionista
- In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

PUBBLICITÀ COMMERCIALE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PREMESSO CHE

- Appare di precipua importanza assicurare ai lotti posti in vendita la più ampia visibilità sui siti specializzati nelle compravendite immobiliari e nelle aste giudiziarie;
- Una più ampia visibilità dell'avviso di vendita attribuisce maggiori possibilità di aggiudicazione dei lotti ad un prezzo più alto ed in minore tempo;
- Al fine di moltiplicare la visibilità degli avvisi di vendita appare utile nominare contestualmente due distinte società che, ciascuna per i siti di propria competenza, cureranno la pubblicazione degli avvisi nei portali online di maggiore visibilità nel territorio nazionale;

- In applicazione della circolare emessa dal C.S.M. in data (Delibera di Plenum in data 23 maggio 2018) appare inoltre opportuno applicare il criterio della rotazione temperata per la individuazione del soggetto Gestore della Vendita. A tal fine questo Tribunale nominerà, in equa alternanza tra loro, le seguenti società: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e Astalegale.net S.p.A.;
- Le indicate società hanno manifestato interesse ad offrire i loro servizi all'uopo ritualmente rispondendo all'invito ad offrire disposto dal Presidente di questo Tribunale a tutte le società regolarmente iscritte nel relativo elenco ministeriale da Presidente di questo Tribunale;
- Le società hanno dimostrato di possedere, salvo futura e diversa valutazione da parte dei singoli G.E., comprovata esperienza e adeguata professionalità;
- Tutto ciò premesso:

DISPONE:

A) che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

B) che il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it;**

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;

D) che il delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, provveda a informare il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

INOLTRE

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità di ogni singolo esperimento di vendita:
  a) mediante affissione di un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene,
  b) per tutte le procedure, indipendentemente dal numero di ruolo, tramite richiesta alle società **Astalegale.net S.p.A.** (email: procedure.ragusa@astalegale.net; tel: 02 800 300 12 - fax n. 039 3309896, indirizzo: Astalegale.net S.p.A. – Piazza Risorgimento n. 1

– VI Strada – 20841 - Carate Brianza (MB) e **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (email: pubblicazione@astegiudiziarie.it; Tel. 0586 20141, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno):

>> a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie", **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su www.giustizia.catania.it e www.corteappellocatania.it;
- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L'annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;
- pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale;
- pubblicazione di un annuncio sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it";

>> a cura di Astalegale.net S.p.A.:

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su **www.astalegale.net, su www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it e www.immobiliare.it** oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, *almeno* **quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**

Gli adempimenti pubblicitari descritti ai precedenti punti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di

terzi soggetti, almeno **SETTANTA GIORNI prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita** senza incanto, alle società suindicate, mediante:

- posta elettronica agli indirizzi sopra indicati;
- invio telematico della documentazione tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata dei siti delle società incaricate;
- consegna ai referenti delle Società presso la cancelleria.

Il professionista dovrà aver cura di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su *internet* preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- trasmettere il "modulo di richiesta servizi", precisando all'interno dello stesso i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica;
- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari dovuti, in mancanza della quale le Società sono autorizzate a non svolgere gli adempimenti richiesti;
- verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari, richiedendo prima possibile alle società eventuali modifiche da effettuare;
- scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
- **La presente delega costituisce autorizzazione al professionista delegato ad effettuare versamenti e prelievi nei conti correnti**

intestati alla procedura, nonché ad aprirne e a chiuderne, in conformità alle istruzioni sopra impartite.

DISPOSIZIONI SULLA CUSTODIA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il G.E.

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **Controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/13, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14 e Cass. 15597/19;
- **Controllare l'avvenuto rispetto da parte del creditore procedente dei termini previsti a pena di inefficacia agli artt. 481, 487, 557 e 567 c.p.c. a tal fine compilando la scheda di controllo allegata alla presente che dovrà essere deposita telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza ovvero prima di detto momento ove il custode ravvisi una delle superiori decadenze (vedi ALLEGATO N. 1);**
- **Controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **Collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **Controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la

residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;

- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- **Accedere senza indugio** insieme al perito al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **In caso di bene libero o rifiuto di accesso da parte del debitore o dell'occupante accedere** con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature;
- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali spese di manutenzione dell'immobile solo là dove dette spese siano necessarie per preservare l'immobile pignorato e, cioè, indissolubilmente finalizzate al mantenimento del bene in fisica e giuridica esistenza (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione

condominiale che rimangono a carico del debitore esecutato *cfr. Corte di Cassazione sentenza 22 giugno 2016, n. 12877)*;

- nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- la nomina del custode non si traduce nello spossessamento del debitore dai beni immobili pignorati e più in particolare:

- quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare il custode procede alla predisposizione dell'ordine di liberazione provvedendo, avvalendosi di un fabbro e della forza pubblica, al cambio della serratura salvo che il debitore ne richieda l'uso dietro indennità da versare alla procedura;
- nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene e previa quantificazione da parte del PE dell'ammontare dell'indennizzo;
- nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi: se il contratto è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto; se il contratto non è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione od al più tardi, in caso di affitto di fondo rustico per annata agraria, con l'emissione del decreto di trasferimento. In ogni caso, al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione;
- nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari nessun ordine di liberazione può essere disposto prima della pronuncia

del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. salvo che ricorra una delle ipotesi che seguono:

- quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare;
- quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico:
- (in caso di delega) qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;
- in caso ricorra una delle superiori ipotesi il custode provvederà alla predisposizione dell'ordine di liberazione di cui all'**ALLEGATO C**;

- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. previo deposito della **scheda di controllo** di cui sopra;
- **presenziare** all'udienza ex art. 569.
- All'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolino il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

PRESENZA DI COSE MOBILI NELL'IMMOBILE DA LIBERARE.

- Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni;
- Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;
- Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;
- Se le cose abbandonate abbiano una qualche consistenza economica il custode contatterà il locale I.V.G. al fine di curarne la stima, l'apprensione e la vendita per conto della procedura esecutiva salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE CONTENUTA NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il custode procederà all'attuazione dell'ordine di liberazione/ingiunzione di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss c.p.c. salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dall'assegnatario.

Ragusa, 21/12/2025.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Francesco Rio

ALLEGATO A

SCHEDA DI CONTROLLO DA COMPILARE (IN FORMATO PDF NATIVO DIGITALE) A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO IL QUALE LA DEPOSITERÀ TELEMATICAMENTE ENTRO TRENTA GIORNI AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA AGGIORNATA DA ALLEGARE ALLA COPERTINA DEL FASCICOLO**.**

QUESITI	SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)
1. PRECETTO notificato il: 2. Notifica PIGNORAMENTO entro **90** (481) da notifica precetto: 3. Istanza di vendita entro **45** gg da notifica pignoramento art. 497 (90 gg ante 27 giugno 2015): 4. controllo **15** gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento**:** 5. controllo **60** (120 se prima del 27.6.2015) deposito documentazione ipocatastale (art. 567c.p.c. dalla istanza (ricorso) di vendita:	
6. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato: 7. avviso ai creditori ex 498 c.p.c.: 8. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito); 9. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo)	

10. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza etc.)	
11. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento; 12. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:	
13. Beni per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale; 14. Beni immediatamente vendibili;	

15. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;	
DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA 1. Lotti in vendita e tentativi esperiti: 2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione: 3. Lotti/immobili per i quali sia stata differita la vendita e di cui sia necessaria l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento in caso di chiusura della procedura. 4. Progetto di distribuzione parziale: 5. Progetto di distribuzione definitivo: 6. Residue attività da espletare da	SPAZIO PER LE RISPOSTE

parte della procedura:	
7. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita:	
8. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):	

ALLEGATO B

N.B. il delegato dovrà sbarrare o eliminare i riferimenti alle modalità di vendita non utilizzata (ad es., vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona).

TRIBUNALE DI RAGUSA
Esecuzioni Immobiliari
Bozza di avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto _____, CF _____, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. _____ ex art. 591 bis c.p.c. in data _____ nel procedimento esecutivo **n.** ___ **R.E.** _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno _____ **alle ore** _____**,** presso il proprio studio *(in alternativa inserire il locale a ciò adibito per lo svolgimento della vendita)* _____ (___), Piazza/Via _____ n. __, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche**/ **solo telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.
LOTTO N°____
Diritti di _____ su _____ categoria *(indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria)* _____ posto al piano _____ – interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in *(indicare provincia, comune, indirizzo, cap)* _____, oltreché su _____, metri quadri _____n° vani _____.
Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori/pertinenze, parti comuni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ – Catasto dei Fabbricati del Comune di _____:

- Sezione _____foglio __, particella __, sub. __, zona censuaria __ categoria ___, classe __, consistenza __ vani, rendita €. _____;

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia

Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____, data denuncia _____

Situazione urbanistica e catastale:

_____

_____

_____

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: *(indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)* _____.

Oneri condominiali: _____.

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € _____,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica** www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso

le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente**.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito:

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare**:

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 38/2025 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione,

che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne

danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.
Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 38/2025 R.G.E. versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".
L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **(10%) del prezzo offerto** tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 38/2025 R.G.E., che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati

da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.(Astegiudizierie Inlinea)

- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

ALLEGATO C

ORDINE DI LIBERAZIONE

TRIBUNALE DI RAGUSA

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione,
visti gli atti del procedimento esecutivo RGE ……..e la relazione del custode/esperto stimatore in data_____;
sentiti il custode e il debitore;

ritenuto

che deve ora essere emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560 c.p.c., poiché:

1) Il debitore, che non abita nell'immobile, e/o il terzo sprovvisto di titolo opponibile alla procedura non consentono agli ausiliari di svolgere i compiti assegnati dal GE ovvero violano gli obblighi di conservazione e custodia del bene;
2) il debitore, che abita l'immobile con il suo nucleo familiare, ha violato obblighi posti a suo carico dalla legge, in quanto:

a) non ha consentito l'accesso agli ausiliari (custode e /o esperto stimatore);
b) non ha adeguatamente tutelato e mantenuto il compendio in uno stato di buona conservazione, per come emerge dalle relazione/i degli ausiliari sopra richiamata/e;
c) ha ostacolato il diritto di visita dei potenziali acquirenti;
d) non ha depositato i rendiconti di cui all'art. 593 cpc;
e) ha dato in locazione l'immobile senza autorizzazione;
f) altro:_____

Visti e applicati gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ordinamento Giudiziario,

ORDINA

alla parte esecutata ……. e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario del seguente immobile libero da persone e vuoto da cose:

DISPONE

che - al fine di garantire il sicuro e ordinato compimento della liberazione e tutelare le parti intimate con il presente provvedimento, onde consentire alle stesse di provvedere al rilascio spontaneo del compendio e organizzare l'asporto dei beni mobili di loro interesse - **all'attuazione del presente ordine provveda il Custode già nominato nella procedura secondo le seguenti disposizioni:**

ORDINA

☐ **al Dirigente del competente Commissariato di zona**

☐ **al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio di concedere al Custode - senza indugio - l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione disposta, secondo le modalità sotto riportate.**

Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni.

a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;

b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso con l'ausilio di un fabbro;

c) Qualora l'immobile sia occupato, renderà edotto l'occupante dell'avvenuta emissione dell'ordine (consegnandogliene copia, qualora l'occupante non sia la parte esecutata, già posta a legale conoscenza del provvedimento) e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo, delle comunicazioni effettuate e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);

d) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);

e) Concorderà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di **60** giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei **60** giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;

f) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;

g) Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo**.

h) Per i beni mobili ed i documenti, intimerà sin dal primo accesso ai presenti di sgomberarli (reiterando poi l'invito durante i successivi) e al momento della liberazione di ritirare quelli ancora presenti, avvertendoli espressamente che - in difetto di adempimento – previa eventuale stima da parte dell'IVG, i mobili ed i documenti relitti potranno essere ritenuti cose abbandonate.

i) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione

(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di **60** giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;

b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;

c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.)

Il Giudice

Gilberto Orazio Rapisarda

ALLEGATO D

REGOLAMENTO DELLE ISTANZE TELEMATICHE

Al fine di consentire la regolare gestione delle istanze il delegato potrà presentare istanze telematiche da porre all'attenzione del G.E. attenendosi alle seguenti indicazioni:

- Le istanze sono consentite per dirimere aspetti non esplicitamente disciplinati nella delega;
- Le istanze devono essere redatte secondo le seguenti indicazioni: scritte in formato nativo digitale; devono essere estremamente sintetiche; devono indicare i dati oggettivi necessari per individuare la questione sottoposta all'attenzione del G.E. (ad es., numero dei lotti, esperimenti di vendita eseguiti e relative variazione del prezzo di vendita, numero dei creditori e ammontare del credito nel caso di possibile chiusura anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. Att. al c.p.c.);
- Le istanze in cui si chiede l'autorizzazione ad operare nel conto della procedura non devono essere presentate se nel corpo dell'ordinanza di delega l'operazione richiesta sia stata già preventivamente autorizzata, salvo rendiconto finale;
- Nel caso in cui siano state eseguite tutte le attività della procedura il delegato dovrà redigere la relazione finale avendo cura di compilare l'allegato E;
- Le istanze di liquidazione per compensi di custodia e per la delega delle operazioni di vendita devono indicare gli elementi utili per controllare la correttezza del calcolo eseguito dal professionista ed essere conformi alle circolari in uso;
- Ove le istanze non venissero evase entro giorni 20 il professionista provvederà ad un nuovo deposito sollecitando la definizione dell'istanza.

ALLEGATO E

SCHEDA FINALE DI CONTROLLO

DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA	SPAZIO PER LE RISPOSTE
1. Lotti in vendita e tentativi esperiti:	
2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione:	
3. Progetto di distribuzione parziale:	
4. Progetto di distribuzione definitivo:	
5. Liquidazione dei compensi del P.E. a saldo ex art. 161, comma 3, d.a. al c.p.c.:	

6. Residue attività da espletare da parte della procedura:	
7. Beni immobili non messi in vendita (ad es., perché di basso valore o perché la vendita sia stata differita per ragioni di opportunità o altro) per cui sia necessario cancellare la trascrizione del pignoramento (indicare dati catastali beni e i dati della nota di trascrizione del pignoramento oltre ad eventuali ulteriori note in rettifica o integrazione):	
8. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo	

degli immobili messi in vendita:	
9. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):	
10. Deposito del rapporto riepilogativo finale *ex* art. 16 bis, commi 9 *sexies e septies* del D.L. n. 179/2012.	

Si comunichi.

Ragusa, 21/12/2025.

Il G.E.

Antonio Pianoforte