



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Seconda

Volontaria Giurisdizione

Proc. n. 5570/ 2025 V.G.

Il giudice,

-vista l'istanza di vendita depositata il 19 novembre 2025 dalla **CURATELA DEL FALLIMENTO DI XXXXXXXX XXXXXXXX** (sentenza pronunciata dal tribunale di Palermo, il 17.11.2014, n. 192/2014), in persona del Curatore in quanto proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile sito in Palermo, via Paolo Amato n. 10, nel NCEU così descritto: "foglio 51, particella 1638 sub 42, Zona Cens. 2, cat. A/2, cl. 6, estendendo su n. 7 vani per 129 mq., con rendita di euro 686,89), appartenente per la restante quota a **XXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXX)**;

-rilevato che l'istanza è radicata sul dispositivo della sentenza n. 3009/2025 del 04.07.2025, pronunciata da questo Tribunale a conclusione del procedimento di divisione n. R.G. 10781/2021, avente a oggetto il cespite sopra indicato;

-considerato che nella sentenza il prezzo di vendita è stato stabilito in € 132,730,46;

-vista la documentazione prodotta dalla quale risulta che la decisione è divenuta definitiva;

-vista la relazione tecnica rassegnata dal CTU – Architetto Simona Maria Speciale- il 6 settembre 2023 e la successiva integrazione il 24 dicembre 2024, richiamate nella sentenza che ha disposto la divisione mediante vendita, nella quale sono indicate le opere di riduzione in pristino stato a cui sarà tenuto l'acquirente, con indicazione dei costi stimati alla data della decisione;

tanto premesso,

visti gli artt. 788, 570 e ss. c.p.c.

ORDINANZA DI DELEGATA DELLE OPERAZIONI DI

VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

visto l'art. 569^{IV} c.p.c. e ritenuto che non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;



DISPONE

la **vendita sincrona mista** delegando l'Avv. DAVIDE GARRETTO al compimento delle relative operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al giudice), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c.;

NOMINA

quale **Gestore della vendita telematica** la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** (www.astetelematiche.it) in base all'offerta economica depositata presso il Tribunale di Palermo.

FISSA

in 24 mesi dalla notifica del presente provvedimento il termine finale per il completamento delle operazioni delegate, disponendo che **entro il termine di un anno dalla ricezione del fondo spese si effettuino almeno tre esperimenti di vendita.**

Il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi.

Alla scadenza del termine di 24 mesi il delegato rimetterà comunque gli atti al G.E. con una relazione illustrativa delle attività svolte.

DISPONE

il pagamento in favore del delegato dei seguenti importi:

- € 300,00 a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (per i primi tre tentativi di vendita);
- € 1.000,00 a titolo di fondo spese;

A CARICO

Delle parti in solido entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; detto termine, con espressa avvertenza che, in difetto dell'integrale versamento dei suddetti importi entro il termine (originario o prorogato), la procedura di vendita previa rimessione degli atti al giudice **verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.**

L'eventuale anticipo da parte di uno soltanto tra i condividenti sarà valutato ex art. 1115 c.c. al momento dell'attribuzione del ricavato.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il custode e delegato di depositare, **non oltre i dieci giorni successivi** alla scadenza del termine assegnato ai creditori, rendiconto



finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, unitamente alla relativa documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività).

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, che il professionista provvederà ad aprire presso un istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Il Giudice

autorizza

il delegato a richiedere l'attivazione delle funzionalità di *home banking* consultivo e dispositivo, nonché ad avvalersi della piattaforma digitale per i pagamenti PagoPA, con onere di rendicontazione periodica e finale.

Nel caso sia necessario provvedere alla ricostituzione del fondo spese, prima del suo esaurimento, il delegato assegnerà **a tutti** i creditori muniti di titolo esecutivo un termine di trenta giorni per provvedere al pagamento di un ulteriore importo di € 1.000,00 ovvero del minore importo che il delegato riterrà sufficiente in relazione alle prevedibili spese da sostenere, rimettendo gli atti al Giudice in caso di mancato pagamento **entro 10 giorni** dalla scadenza del termine assegnato.

CONTENUTO DELLA DELEGA

Il professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591-*bis* ss. c.p.c. che di seguito si elencano (in via esemplificativa) unitamente alle direttive generali cui il professionista dovrà attenersi:

1. estrarre dal fascicolo d'ufficio copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;
2. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 60 giorni dal pagamento del fondo spese e dell'acconto sopra indicati); l'avviso di vendita dovrà essere depositato nel fascicolo d'ufficio a mezzo PCT e dovrà indicare:
 - a) il bene in vendita, l'offerta minima efficace e la misura del rilancio minimo;
 - b) il termine ultimo (entro le ore 13.00 o il diverso orario indicato dal delegato del giorno precedente alla vendita) e il luogo (in caso di offerta non telematica) per il deposito telematico e analogico delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le quali dovranno prevedere un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);



- c) le modalità telematiche ovvero cartacee di presentazione delle offerte stesse, le quali, in caso di offerta presentata su supporto analogico, vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso; le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche:

- l'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, c. 5, d.m. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo “*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*”;

- il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di inammissibilità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, II periodo, d.m. n. 32/2015);

- d) l'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) che dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale “versamento cauzione”) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Palermo – Procedura di vendita n. 5570/2025 R.V.G., con indicazione del lotto per cui si partecipa e indicazione del nome del professionista delegato”, assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- e) la data e il luogo di svolgimento della vendita, che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b), per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti;
- f) l'avviso che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;
- g) il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale) per il versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione), da effettuarsi mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile intestato come sopra, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 TUB (d.lgs. n. 385/1993) nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. **Il delegato è autorizzato**, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione



fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**. L'avviso di vendita dovrà, infatti, specificare che quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

- h) il nominativo e i recapiti del Delgato a cui richiedere maggiori informazioni sulla vendita e l'avviso che la visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);
- i) le informazioni aggiornate sullo stato di occupazione del bene posto in vendita; sulla circostanza che, salvo il caso in cui lo stesso sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura, il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- j) la circostanza che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- k) l'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;
- l) la circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
- m) le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita sincrona mista;
- n) la circostanza che la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;



- o) ai sensi dell'art. 173 quater dis.- att. c.p.c., le notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 e all'art. 40 della L. n. 47/1985 e s.m.i., ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
- p) la precisazione che, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c., secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.
3. effettuare, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la **pubblicità almeno quarantacinque giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte, utilizzando **esclusivamente** il fondo spese appositamente costituito:
- a) sul Portale delle vendite pubbliche – inserendo l'avviso di vendita e curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115/2002 – in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.;
- b) sul sito internet *astegiudiziarie.it* e sul sito internet *www.asteannunci.it* (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio *aste.click* offerti dal Gruppo Edicom s.p.a., sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato;
- c) tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita. Per gli adempimenti del servizio di messaggistica (SMS) il delegato dovrà avvalersi della società EUREMA CENTRO MEDIA inviando una mail a: tribunalepalermo@eurema.net.

Sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);

Il delegato provvederà a **saldare, entro venti giorni** dalla acquisizione della documentazione comprovante l'erogazione dei servizi di pubblicità e dall'effettuazione del servizio della vendita telematica relativi a ciascun esperimento di vendita, **le competenze spettanti alle società che hanno curato i servizi, con obbligo di rendiconto al deposito della relazione informativa successiva a ciascun esperimento di vendita.**

4. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c.; procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il



2% ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni.

In particolare, 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.

Se sono state tempestivamente 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, c. 2, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, c. 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

5. qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista 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 sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si sottolinea che l'istanza di **sospensione volontaria** della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno **venti giorni prima** della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;
6. **in caso di esito infruttuoso della vendita**, procedere, nel rispetto dei termini finali assegnati, a nuovi tentativi di vendita senza incanto con le medesime modalità sopra indicate e con successivi ribassi del prezzo del 25% fino alla quarta vendita, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base;
7. laddove si profili l'**antieconomicità** della vendita, ovvero allorquando il compendio pignorato debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore ad € **15.000,00**, il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti innanzi al G.E., ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., unitamente a una relazione riepilogativa sull'attività svolta, quale custode e delegato, che indichi, tra l'altro:
 - la descrizione sintetica del compendio pignorato, con indicazione del bene venduto;



- il numero di tentativi di vendita effettuati e i relativi prezzi;
- le possibili ragioni di diserzione delle vendite e quelle ostative alla sollecita definizione della procedura;
- le spese sostenute e i compensi liquidati e da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare, in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
- l'ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese, capitale e interessi), con le eventuali cause di prelazione ai fini della previsione di un ipotetico riparto;

8. **in caso di vendita fruttuosa**, il delegato provvederà:

- a somministrare all'aggiudicatario il modulo standard per rendere la "dichiarazione antiriciclaggio" (art. 585 ultimo comma c.p.c.), da restituire al delegato compilata e sottoscritta entro il termine per il versamento del saldo prezzo;
- a depositare entro sette giorni l'informativa sull'avvenuta aggiudicazione secondo il modello standard in uso presso il Tribunale;
- a versare senza indugio sul conto corrente della procedura eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico e a restituire immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

9. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al Giudice del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e/o della mancata consegna al delegato della "dichiarazione antiriciclaggio", per i provvedimenti di cui all' **art. 587 c.p.c.**, allegando copia del verbale di aggiudicazione e segnalando se vi siano elementi per ritenere che l'inadempienza denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;

10. una volta formato il verbale di aggiudicazione il delegato comunicherà entro 10 giorni all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo PEC l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – intestato alla procedura esecutiva – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; **il delegato è autorizzato**, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla soglia prudenziale del 15% del prezzo di aggiudicazione, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.



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

quindi, **entro venti giorni dal pagamento**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà **la bozza (in file pdf nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato word) del decreto di trasferimento** e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, **unitamente alla “dichiarazione antiriciclaggio” e agli altri allegati richiesti dal modello standard in uso presso il Tribunale**, nonché – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario, nonché della trasmissione dello stesso all'Ufficio del Registro territorialmente competente, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento. Una volta effettuata la prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente link: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione>), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura (attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario). Effettuato il **pagamento delle imposte e tasse**, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla **trascrizione** nei registri immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 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*”) e alla **voltura catastale** del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'indicazione di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse. Il delegato provvederà, altresì, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinata dal decreto di trasferimento.

Esauriti tali adempimenti (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazioni), il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico il modello standard in uso presso il Tribunale di rendicontazione e documentazione degli adempimenti successivi alla pubblicazione del decreto di trasferimento;

12. nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato 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 copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'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, ult. co., 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”;*

Quanto alle **spese legali**, il delegato dovrà proporre la liquidazione secondo i **valori medi** della tariffa vigente per il creditore procedente e secondo i **valori minimi** per i creditori intervenuti, considerando quale parametro di riferimento il minor importo tra **quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti** e l'entità del credito azionato, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, c. 1, ultimo periodo, d.m. n. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

DISPONE

che il delegato, entro 30 giorni dalla ricezione del fondo spese, depositi il **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte (art. 16-bis, co. 9-sexies, d.l. n. 179/2012), nonché un **rapporto riepilogativo periodico** dopo ciascun esperimento di vendita; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un **rapporto finale** delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente, nonché una dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita in conformità al progetto approvato. Le relazioni iniziale, periodiche e finale dovranno essere redatte utilizzando i modelli in uso presso l'Ufficio e pubblicati sul sito del Tribunale.

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-bis comma 11 c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.



Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Palermo, 21 gennaio 2026

Il giudice

Filippo Lo Presti

