



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

visti gli atti e i documenti del procedimento esecutivo sopra emarginato e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 27/10/2017;

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

preso atto che nell'ambito della presente procedura è stata già disposta la sostituzione del custode con la nomina dell'Avv. Raffaella Ingargiola;

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

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 22/9/2017 a firma dell'esperto stimatore Ing. Vincenzo Salamò;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'Avv. Raffaella Ingargiola

ASSEGNA

al professionista delegato la somma di euro € 750,00 quale anticipo sul compenso da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente o surrogante a titolo di anticipazioni, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento e ciò fatti salvi ulteriori acconti che potranno essere liquidati, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite e di insufficienza dei precedenti acconti.

ISTRUZIONI PER LA VENDITA

Il delegato dovrà:

- celebrare almeno tre vendite all'anno;



- **depositare una relazione periodica annuale**, indicando la data di inizio della delega, il numero di vendite celebrate dal conferimento della delega, con le relative date, i prezzi a base d'asta e la sintesi di quanto accaduto.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione della relazione periodica, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi, nonché ai fini di una eventuale revoca dell'incarico in corso.

Il delegato provvederà a:

- 1) accertare la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;
- 2) segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- 3) determinare il valore di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), tenendo anche conto della relazione di stima in atti (ed eventuali integrazioni e chiarimenti a seguito degli elementi forniti dalle parti); dispone che nell'avviso di vendita sia inserito, oltre il prezzo base, anche l'offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita);
- 4) prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis c. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;
- 5) disporre con apposito avviso – da notificare a cura del Delegato ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., e da pubblicare secondo le modalità di seguito illustrate - la **vendita senza incanto**, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo



base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; d) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; e) l'ammontare della cauzione, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; f) **il termine, di 120 gg dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato** (con analoghe modalità), e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito **entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione**); g) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; h) la convocazione degli offerenti e **delle parti costituite davanti a sé per la deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.**, per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime.

- 6) avvisare che l'aggiudicatario entro il termine di versamento del saldo del prezzo, dovrà depositare altresì una somma a titolo di fondo spese per il trasferimento nella misura che sarà determinata dallo stesso professionista. Pertanto dovranno essere aperti due distinti depositi: nel primo dovranno essere versate la cauzione ed il saldo del prezzo di aggiudicazione; nel secondo dovrà essere versato l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento come sopra determinato; entrambi i libretti bancari dovranno essere intestati alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato.
- 7) ove ricorrano giustificati motivi che inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscano il ricorso alla predetta rateizzazione), il Delegato nel redigere l'avviso (atteso che, al fine di non alterare le regole della vendita dopo il suo esperimento, è necessario che detta ipotesi sia prevista preventivamente, nella ricorrenza di ragioni oggettive e dunque nei confronti di tutti i possibili aggiudicatari, dovendosi di contro escludere la possibilità di un ricorso all'istituto in mancanza di esplicita previsione nell'avviso), ha la facoltà di prevedere la possibilità del ricorso al pagamento rateale, indicando il numero di rate e le relative scadenze – purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione;



8) nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, *“l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione ...”*, e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., *“se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588”*), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita.

A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto);

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tale proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato:

- procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- per converso si procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.



Deve ritenersi, inoltre, che, nonostante il secondo comma dell'art. 573 nel testo contenuto nel d.l. 83/15 non sia stato riprodotto nella legge di conversione, nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato debba attenersi ugualmente a tale criterio ossia debba:

- indire prima la gara sull'offerta più alta;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, aggiudicare, sempre che le offerte siano efficaci ex art. 571 c.p.c, in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dallo stesso art. 573, comma terzo, c.p.c.), oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

- 9) nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; andrà inoltre puntualizzato che è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;
- 10) nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, ad attuare, in veste di custode, l'ordine di liberazione (**il custode si asterrà dall'attuare l'ordine di liberazione se il pignoramento ha ad oggetto una sola quota del bene o se, pur avendo ad oggetto l'intero bene, riguardi un cespite ricadente in comunione legale tra due coniugi dei quali solo uno rivesta la qualifica di debitore esecutato; il custode si asterrà altresì dall'attuare l'ordine di liberazione nel caso in cui all'interno degli immobili pignorati venga esercitata una attività d'impresa**) emesso unitamente al presente provvedimento entro 180 giorni dalla prima vendita e a fissare una nuova vendita del bene **allo stesso prezzo della prima vendita**. Qualora, invece, l'immobile sia occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura o si tratti di immobili per i quali l'attuazione dell'ordine di liberazione è posticipata all'emissione del decreto di trasferimento (ad. es. immobili pignorati pro quota, immobili pignorati per intero ma di proprietà di coniugi in comunione legale, quando solo uno dei due abbia la veste di debitore, immobili impiegati per l'esercizio di attività di impresa), fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;
- 11) nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, **fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente**, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;



- 12) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, **proseguano le operazioni di vendita con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al g.e.**, salvo che non ritengano che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, mancata emissione dell'ordine di liberazione anticipata del bene e ogni altro elemento ritenuto irrilevante). Solo in questo caso, rimettere gli atti al g.e per l'eventuale adozione dei provvedimenti ritenuti più opportuni ai fini della prosecuzione delle attività di vendita;
- 13) nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite **proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 40%, rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del g.e.**, salvo che per le caratteristiche del bene non ritenga opportuno consultare il g.e., fino all'aggiudicazione del bene o, nel caso di mancata aggiudicazione del bene, fino al raggiungimento della soglia di prezzo indicata al successivo n. 14;
- 14) qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, rimettere gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art.164**bis** disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, depositare apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:
- a) durata della delega;
 - b) descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
 - c) spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
 - d) la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
 - e) ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
 - f) numero di vendite esperite;
 - g) prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
 - h) presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
 - i) stato di occupazione del bene;

Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratorio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di €



30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;

15) ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, interpellare i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimettere gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni;

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

17) predisporre, *entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (con onere del delegato di dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento)*, il decreto di trasferimento (comprensivo dell'ordine di cancellazione delle sole formalità indicate all'art. 586 c.p.c., oltre che dell'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento, sempre che la relativa Curatela sia intervenuta o comunque previa acquisizione del nulla osta del Giudice Delegato), allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate nell'ordinanza di vendita, mediante consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al custode-delegato il contratto di finanziamento in copia conforme e l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il custode-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il custode-delegato nel predisporre il decreto



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

- 18) preliminarmente alla predisposizione del decreto, il delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio. **Provvederà, inoltre, ad allegare al decreto di trasferimento aggiornate visure comprovanti l'esistenza di tutte le formalità riguardanti il bene oggetto del trasferimento.**
- 19) provvedere agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita nonché provvedere tempestivamente all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento. Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie, ivi compreso il versamento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Il delegato dovrà prelevare dal libretto dove è depositato il fondo spese per il trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento nonché i compensi connessi con dette attività e con la cancellazione delle formalità (spese a carico dell'acquirente) con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento nonché prelevare dal libretto dove è depositato il prezzo della vendita le somme per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a



carico della procedura esecutiva); restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato.

- 20) notificare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché egli provveda a redigere la sua nota spese finale;
- 21) predisporre il progetto di distribuzione nel termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento; fissare davanti a sé l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione, da celebrarsi nel termine di 60 giorni dalla scadenza del precedente termine, assegnando alle parti termine fino a 10 giorni prima della suddetta udienza per l'eventuale formulazione di osservazioni da trasmettere via pec al delegato; trasmettere alla cancelleria il progetto di distribuzione e il provvedimento di fissazione udienza (che saranno notificati alle parti a cura della cancelleria) nel termine di 90 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento; a procedere all'approvazione del progetto di distribuzione nel caso di mancata proposizione di osservazioni; a trasmettere via pec alla cancelleria il relativo verbale di udienza per la sua sottoscrizione da parte del giudice dell'esecuzione; a trasmettere alla cancelleria, nel caso in cui vengano proposte osservazioni, il verbale di udienza e le osservazioni formulate al progetto di distribuzione, al fine di rimettere al giudice dell'esecuzione la risoluzione delle controversie insorte.

Considerata la necessità, al fine di procedere alla formazione di un progetto di distribuzione, di esaminare i titoli di credito (con indicazione delle eventuali cause di prelazione vantate), nonché la nota di precisazione dei crediti e le notule relative alle spese legali sostenute da ognuno dei creditori, si dispone fin d'ora che - entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del Delegato (che ne verificherà la ricezione) - tutti i creditori provvedano a depositare presso il Delegato il proprio titolo (anche in copia non conforme), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate - es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione - salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto - ad. esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione. Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale,



oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate;

- 22) nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale, e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore, si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della S.C. n. 6575/13;
- 23) a notificare l'esperto stimatore dell'avvenuta vendita od estinzione della procedura, affinché egli provveda a redigere la sua nota spese finale.

Dispone inoltre che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 c.p.c., nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il delegato interrompa le operazioni di vendita ed inviti i creditori a precisare i propri crediti con le modalità di cui al paragrafo che precede (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione). Ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice trattarsi di progetto predisposto in ossequio all'art. 504 c.p.c..

ONERA

il delegato di depositare, entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, ed in ogni caso con cadenza semestrale, estratto conto dal quale risulti la lista dei movimenti bancari effettuati. Onera la Cancelleria di custodire tale documentazione in separato archivio ai fini di un'immediata consultazione ai fini ispettivi.

DISPONE

- che il delegato fissi la data della prima vendita improrogabilmente **entro 4 mesi dal conferimento** dell'incarico, **la seconda vendita entro 6 mesi dalla data della prima** (atteso che occorrerà portare ad attuazione l'ordine di liberazione) e **tutte le altre ogni 3 mesi**;
- che tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 90 e non superiore a giorni 120;
- che tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 45;
- che per le successive, eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati;
- che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;



- che tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.

FORME DI PUBBLICITA' OBBLIGATORIA

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

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

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

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

FORME DI PUBBLICITA' FACOLTATIVA

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



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

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

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

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

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

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

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



AUTORIZZA

il delegato, qualora lo ritenga opportuno in relazione alle circostanze del caso concreto, previo accordo col gestore della pubblicità e previa comunicazione al creditore procedente, a far addebitare direttamente al creditore procedente - con intestazione allo stesso della relativa fattura - le spese di pubblicità una volta che nel fondo spese versato dal creditore procedente siano residuati 500,00 € o comunque tale quota non sia più capiente.

il delegato a prelevare dal fascicolo d'ufficio la copia su supporto informatico della relazione di consulenza, ove esistente.

AVVISA

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

INVITA

il delegato ad attenersi ai criteri di cui al DM n.227/2015 nella formulazione della successiva istanza di liquidazione.

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

Con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere dal prosieguo del procedimento



ORDINE DI LIBERAZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato che l'unità immobiliare sotto indicata è oggetto, a seguito di pignoramento, di procedura espropriativa immobiliare;

rilevato che l'immobile è occupato dal soggetto sotto indicato;

rilevato che nel procedimento di cui sopra con il presente provvedimento viene emessa ordinanza di vendita;

rilevato altresì che nel medesimo procedimento è già stato nominato altro Custode dei beni in sostituzione del debitore;

ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato giudice dell'esecuzione, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;

ritenuto che appare opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile e una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura;

posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

P.Q.M.

ordina a LO GIUDICE GIOVANNI, MINAUDO LOREDANA e LO GIUDICE NICOLAS nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l'immobile consistenti in due fabbricati per civile abitazione siti nel Comune di Casteldaccia (Pa), località C.da Ciandro, in Via Cozzo Brogna n. 46, costituenti un corpo principale a due elevazioni fuori terra in catasto dei fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa) rispettivamente al Foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3; Foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3 e terreno di pertinenza in catasto dei fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa) al Foglio 11 particella 1009 (ex part. 651/b) are 7,97, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario.

Si attui a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni **solo in caso di esito infruttuoso della prima vendita.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

1. Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode non oltre il termine di giorni 150 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data della prima vendita andata deserta, secondo le disposizioni che seguono;

2. Qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario provvede ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il Custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia;

3. Il presente provvedimento non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;

4. Il presente provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;

5. Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dalla sua visibilità nel fascicolo telematico;

6. Il presente provvedimento, inoltre, deve essere notificato ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti;

7. Nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);

8. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore anche in copia semplice e notificato ai terzi occupanti l'immobile in copia autentica;

9. Nel caso in cui il custode non sia anche il delegato alla vendita, il delegato alla vendita provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento e alla dichiarazione di conformità della copia estratta, consegnando la copia al custode entro 3 giorni dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico;

10. La notifica del provvedimento ai terzi occupanti l'immobile deve essere compiuta o avvalendosi dell'ufficiale giudiziario o in proprio dall'avvocato ex l. 53/1994;

11. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore, se possibile, a mezzo PEC all'indirizzo del debitore o, in subordine, nel luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio o, se questo risulta ignoto nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti



stabilmente all'estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza; in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all'estero; nei confronti dei terzi occupanti l'immobile, le notifiche sono eseguite nei modi di legge;

12. Nel comunicare o notificare l'ordine di liberazione, il custode redige un'accompagnatoria nella quale informa il debitore o il terzo occupante l'immobile di quanto segue:

a. che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dai terzi nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;

b. che, in caso di mancata ottemperanza spontanea all'ordine di liberazione, nei successivi 20 giorni, il debitore o il terzo saranno convocati dalle competenti Forze dell'Ordine che inviteranno il debitore o il terzo a rilasciare l'immobile entro i successivi 10 giorni; l'avviso di convocazione redatto dalle competenti forze dell'ordine, sarà recapitato al debitore o al terzo a cura del custode e a spese della procedura;

c. che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione e/o notificazione di cui al punto 1 del presente ordine di liberazione;

d. che in presenza di comportamenti non collaborativi con gli organi della procedura o le forze dell'ordine, l'ordine di liberazione sarà eseguito entro 90 giorni;

e. che l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;

f. che ai fini della verifica dell'attuazione spontanea del provvedimento, sarà eseguito un accesso tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento, indicando esattamente la data dell'accesso, nonché un successivo accesso dopo la convocazione del debitore o dei terzi da parte delle forze dell'ordine;

13. Tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione di cui sopra, il custode accede all'immobile verificando lo stato di attuazione spontanea del provvedimento;

14. Il custode esegue un ulteriore accesso decorsi 10 giorni dalla convocazione del debitore o del terzo da parte delle forze dell'ordine;

15. Nel corso degli accessi, il custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine di cui al punto 1: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

16. Il Custode segnala al Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la



procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;

17. Se richiesto e sussistono elementi concreti che lasciano ritenere che l'immobile potrà essere spontaneamente liberato dal debitore, il custode può prorogare il termine per la liberazione spontanea del bene per un periodo di 15 giorni consecutivi;

18. Il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato, a discrezione del Custode) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;

19. Solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata di massimo 7 giorni;

20. Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;

21. Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione;

22. Il custode avvisa la parte che occupa l'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con le FF.OO. per la liberazione e procura per la data indicata la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione;

23. Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;

24. Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 15 giorni e non superiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di



rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, questi procede - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del Custode - un significativo valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

MANDA la cancelleria per la comunicazione al Professionista delegato degli atti di intervento nonché di eventuali rinunce all'esecuzione e/o agli interventi depositati successivamente ad oggi.

Termini Imerese, 07/01/2018



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

