N. 203/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Civile

ORDINANZA DI DELEGA

ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

*- art. 591-*bis *c.p.c. –*

(TELEMATICA ASINCRONA A RILANCIO UNICO E SEGRETO)

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 203/2025 R.G.Es.;

sentiti gli interessati all'udienza del 29/5/2026 fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e sciogliendo la riserva assunta;

atteso che il creditore procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato, con i benefici di cui all'art. 41 TUB;

considerato il tenore della stima in atti;

ritenuto che è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569III c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-bis, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., può essere confermato il prezzo base dei beni come stabilito dall'esperto stimatore sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti,

bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. ex plurimis, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2015, n. 2474);

ritenuto che non sussistano giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

rilevato che il diritto reale oggetto di vendita, come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto ing. Sabrina La Lumia, è costituito dal diritto di **proprietà superficiaria** sui beni pignorati;

P.Q.M.

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

visto l'art. 569IV c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, e ritenuto che, in ragione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita e del valore di stima degli stessi, non vi siano motivi ostativi allo svolgimento della vendita con le prescritte modalità telematiche;

AUTORIZZA

la vendita con il sistema telematico asincrono a rilancio unico segreto del compendio pignorato costituito dal lotto unico (**per la proprietà superficiaria**) meglio identificato nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore ing. Sabrina La Lumia e agli atti di questo fascicolo processuale, al prezzo base indicato per il lotto nella suddetta perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile e determina l'offerta minima nella misura del 75% del suddetto prezzo base.

DELEGA

L'avv. Ciancimino Daniela 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 dell'esecuzione – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c.;

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa: alla scadenza di tale termine, il delegato rimetterà comunque gli atti al G.E. con una relazione illustrativa delle attività svolte;

DISPONE

che nel corso del suddetto periodo vengano effettuati almeno cinque tentativi di vendita, di cui almeno tre nel primo anno: il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi;

DISPONE

il pagamento in favore del delegato dei seguenti importi:

- € 1.500,00 a titolo di fondo spese, in esso incluse le somme necessarie per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- € 500,00 a titolo di acconto sul compenso,

A CARICO

del creditore procedente o del creditore intervenuto titolato più diligente entro il termine di 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Qualora entro la scadenza del predetto termine il fondo spese non sia ancora stato versato, il delegato provvederà ad informare gli altri creditori intervenuti muniti di titolo, del fatto che il creditore procedente non vi ha provveduto e della facoltà degli altri creditori intervenuti muniti di titolo di surrogarsi a tale adempimento al procedente, provvedendo nei successivi quindici giorni ed evitando in tal modo l'estinzione della procedura.

In caso di mancato versamento del fondo spese entro il primo termine, in caso di mancanza di creditori titolati intervenuti, ovvero del secondo termine assegnato agli intervenuti, la procedura esecutiva, previa rimessione degli atti al G.E., verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato-custode 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).

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 € 600,00 per ciascun lotto ovvero del minore importo che il delegato riterrà sufficiente in relazione alle prevedibili spese da sostenere, ed avvertimento che, comunque, non potendosi interrompere la sequenza temporale delle vendita, l'eventuale impossibilità di procedere alla tempestiva pubblicità sul portale delle vendite per mancanza di fondi provocherà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. In caso di mancato pagamento entro il termine, il delegato informerà quindi il G.E. entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato per i provvedimenti opportuni.

In ogni caso, il delegato dovrà informare il G.E. della richiesta dell'ulteriore fondo.

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente avente la consultazione on line di tipo "dispositivo", 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, secondo un criterio di rotazione. Laddove un conto corrente intestato alla procedura esecutiva risulti già aperto dal custode e questi coincida col professionista oggi nominato, dovrà essere utilizzato il rapporto già aperto.

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 (salva l'applicazione dell'art. 41 TUB per come appresso) nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Sul medesimo conto corrente bancario saranno versate le somme eventualmente ricavate dall'attività di custodia del compendio pignorato, mantenendo sempre una contabilità separata;

AUTORIZZA

il delegato ad avvalersi, se necessario, dell'ausilio dell'esperto ex art 68 c.p.c. per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti anche ai fini della descrizione del lotto/i nell'avviso di vendita da predisporsi.

NOMINA

quale Gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** e a mezzo del portale: (www.astetelematiche.it)

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

PARAGRAFO A – attività del delegato

Il professionista delegato provvederà a:

1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;

2. ove non abbia provveduto il medesimo professionista, eventualmente già nominato custode, verificare che il creditore abbia prodotto la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento agli atti del fascicolo e accertare la conformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento notificato e il duplo della nota di trascrizione;

3. ove non abbia provveduto il medesimo professionista delegato, eventualmente già nominato custode, accertare la completezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. prodotta e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato *ex* art. 568 c.p.c.; verificare 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 segnalando al giudice eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti al fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione; verificare **l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c., nonché ex art. 599 c.p.c., segnalando l'eventuale carenza;**

4. ove non abbia provveduto il medesimo professionista delegato, eventualmente già nominato custode, 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;

5. ove non abbia provveduto il medesimo professionista delegato, eventualmente già nominato custode, verificare la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio e provvedere alla relativa acquisizione, al fine di verificare se il bene rientrasse o meno nella comunione legale dei beni all'epoca del pignoramento;

6. 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;

7. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale o di superamento del ventennio nel corso di operazioni di vendita già avviate, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) sia soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis n. 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 giudice per gli opportuni provvedimenti;

8. determinare il valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione di stima redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma disp. att. c.p.c.;

9. formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. utilizzando tassativamente il modello standardizzato pubblicato sul portale di questo Tribunale e avendo cura di verificare, prima della redazione dell'avviso di ogni vendita successiva, l'eventuale pubblicazione di un modello più aggiornato e recente di quello precedente. Per il resto il professionista si atterrà alle istruzioni qui di seguito impartite;

10. fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita), entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

11. indicare l'intestazione e il codice IBAN del rapporto di c/c intestato alla procedura ove fare accreditare la cauzione da parte dell'offerente;

12. fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 10) per la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Dette operazioni, per quanto trattasi di vendita telematica, dovranno comunque avvenire o presso la Sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica individuato in ordinanza o, in alternativa, presso lo studio del professionista delegato purché lo stesso sia dotato di strumenti informatici e telematici

adeguati. Si precisa che il luogo indicato dovrà comunque ricadere nell'ambito del circondario del Tribunale di Agrigento. I creditori e i debitori potranno chiedere di assistere alle operazioni di vendita in via telematica, attivando tempestivamente la richiesta dall'apposito modulo presente nei portali dei gestori della vendita. Al solo debitore è data facoltà di assistere personalmente o a mezzo di procuratore speciale nello studio del professionista o presso la sala aste, dando di ciò contezza nel redigendo verbale;

13. 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, nonché quelle necessarie al pagamento dei servizi per l'esecuzione dell'asta telematica tramite il relativo gestore; le fatture relative ai servizi telematici e pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del debitore esecutato, salva la facoltà, in alternativa, che vengano intestate allo stesso professionista delegato, il quale, in questo caso e solo dopo aver provveduto alla relativa anticipazione, emetterà apposita fattura di riaddebito e con importi identici a quelli dei servizi pubblicitari, intestandola al debitore esecutato; si segnala che la predisposizione dell'inserzione dell'avviso di vendita sul PVP è onere del professionista delegato, così come onere dello stesso è l'esecuzione del relativo pagamento: **il sistema di liquidazione del compenso di cui al DM n.227/2015 include ed assorbe anche la suddetta attività. Per l'effetto, salvo il riaddebito della mera spesa viva versata al Ministero della Giustizia, laddove il delegato, sotto la sua personale responsabilità quanto al merito e al tempo di esecuzione, incaricasse un soggetto terzo per la materiale inserzione o l'esecuzione del pagamento, è escluso che possa inserire il compenso riconosciuto al suddetto terzo tra le spese di cui chiedere il rimborso, atteso che queste saranno ad esclusivo carico del delegato stesso.** A tal fine, si fa presente che d'ora in avanti contestualmente all'invio della richiesta di servizi di pubblicità, il professionista dovrà trasmettere alle Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Gruppo Edicom S.p.A. anche le contabili di avvenuto pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di servizi. In caso

di ammissione al gratuito patrocinio del creditore procedente, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo. In tal caso, nell'espletamento delle attività funzionali alla vendita, il delegato avrà cura, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 131, comma 4, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), di inserire tra le spese da anticipare a carico dell'Erario anche le spese di pubblicità e quelle per i servizi di gestore delle vendite telematiche da ritenersi essenziali alla vendita telematica. All'esito della vendita fruttuosa e al più tardi al momento del deposito del rendiconto finale, il professionista delegato eseguirà il rimborso ex art. 135, comma 2, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), in favore dell'Erario di tutte indistintamente le spese prenotate a debito, richiedendo il relativo estratto in cancelleria e verificando la presenza in esso anche di tutti gli addebiti richiesti dal delegato stesso per le inserzioni nel PVP, ovvero per il gestore della vendita telematica, ovvero per la pubblicazione nei portali autorizzati, ovvero ancora per tutte le altre forme di pubblicità facoltative disposte dal G.E. Copia della quietanza F23 relativa alle somme rimborsate all'Erario dovrà essere allegata al rendiconto.

14. all'apertura e all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, nel giorno indicato nell'avviso di vendita, e a delibare sulle stesse, secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo in caso di pluralità di offerte alla gara sull'offerta più alta, procedendo così come previsto dall'art. 573 c.p.c.;

15. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

16. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, 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 (aggiornato al d.m. 147/2022);

17. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito e in particolare dall'art. 591 bis comma 5 e 6 c.p.c., utilizzando l'apposito applicativo messo a disposizione dal gestore dell'asta telematica e che dovrà riepilogare l'intero andamento dell'asta con riferimento a tutte le offerte presentate;

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

19. a provvedere sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c. e all'art. 591, comma 3, c.p.c.;

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

21. nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e non vi siano istanze di assegnazione, procedere a nuovi tentativi di vendita coattiva;

22. nel **caso di infruttuoso esperimento della prima vendita**, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare la **seconda vendita** ad un **prezzo base inferiore del 25%** rispetto a quello precedente;

- nel caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare una **terza** vendita a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;

- nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, provvederà direttamente a fissare una **quarta** vendita con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al G.E.,;

- nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite, il Delegato provvederà a fissare una **quinta** vendita con un ribasso del 40% rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del G.E.;

- se la quinta vendita fissata dovesse andare deserta, il Delegato, salvo l'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 591 c.p.c, provvederà alla trasmissione degli atti al giudice dell'esecuzione;

23. **qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 12.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 16.000,00, 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.164bis disp. att. c.p.c.**;

in particolare, in tal caso, **depositare apposita relazione**, non oltre 30 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:

a. durata della delega e numero dei rinnovi;

b. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;

c. spese sostenute;

d. dettaglio dei compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;

e. la somma liquidata e da liquidare all'esperto stimatore;

f. 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);

g. numero di vendite esperite;

h. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;

i. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;

l. stato di occupazione del bene;

m. ulteriori presumibili spese della procedura;

n. saldo del c/c

24. **Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratizio (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 (12.000,00 o 16.000,00), 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**;

25. **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**;

26. rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e **specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;**

27. **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 **senza interruzione** gli esperimenti di vendita sopra indicati;

28. nell'ottica di mantenere un rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GE, il delegato dovrà depositare i rapporti riepilogativi periodici secondo le modalità *infra* indicate, in cui dovrà indicare la data di inizio della delega, numero di vendite celebrate dal conferimento della delega, con le relative date, i prezzi a base d'asta e la sintesi di quanto accaduto, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e **specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;** si raccomanda, altresì, di dare atto dell'attività svolta in qualità di custode, con specifica indicazione degli accessi compiuti, delle condizioni in cui versa l'immobile e delle richieste di visita ricevute ed effettuate.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dei rapporti riepilogativi.

Gli stessi andranno predisposti utilizzando tassativamente <u>sia</u> il modello standardizzato pubblicato nell'apposita area esecuzioni del portale di questo Tribunale (da inserire quale "atto principale" nel deposito), <u>sia</u> lo schema xsd, generante un file .xml, proposto dai vari redattori reperibili sul mercato, verificando che gli stessi siano aggiornati con gli ultimi modelli ministeriali rilasciati.

I rapporti di ogni genere (iniziale, periodico e finale) andranno depositati con la periodicizzazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc. 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. Inoltre, il delegato presterà particolare attenzione alla necessità di effettuare il TEMPESTIVO deposito telematico anche di tutti gli atti "intermedi" che prevedano apposita "fase" nello schema del processo esecutivo telematica (avviso di vendita, verbali d'asta anche deserta...). Si invita il professionista delegato ad evitare, laddove possibile, il ricorso al deposito telematico secondo lo schema dell'<<atto non codificato>>, da intendersi quale mera ultima risorsa, laddove lo schema del PCT non preveda una forma di deposito specifica o comunque associabile all'oggetto del deposito.

29. dare tempestivo avviso al giudice in caso di mancato deposito della dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, ovvero di mancato versamento del prezzo nel termine, trasmettendogli il fascicolo. Una volta emesso il provvedimento di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario, il professionista delegato provvederà, senza ritardo e nel rispetto dei termini di cui sopra, a fissare il nuovo tentativo di vendita con indicazione del medesimo prezzo base e offerta minima. Salva diversa disposizione specifica, eventualmente adottata nel decreto di decadenza, la somma minima da versare a titolo di cauzione sarà, per detto esperimento di vendita successivo, aumentata dal 10% al 25%;

30. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a tal proposito, **il delegato-custode dovrà allegare al rendiconto finale la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti, trasmettendone copia, munita dei giustificativi, anche all'aggiudicatario. L'esecuzione delle suddette formalità andrà curata dal delegato con la massima e assoluta celerità e, comunque, completata entro gg. 60 dalla pubblicazione del decreto di trasferimento. È importante segnalare che il sistema di liquidazione del compenso di cui al DM n.227/2015 include ed assorbe anche la suddetta attività. Per l'effetto, salvo il riaddebito delle spese vive alla procedura, ove il delegato, sotto la sua personale responsabilità quanto al merito e al tempo di esecuzione, incaricasse un soggetto terzo per la mera presentazione delle formalità, è escluso che**

possa inserire il compenso riconosciuto al suddetto terzo tra le spese di cui chiedere il rimborso, atteso che queste saranno ad esclusivo carico del delegato stesso;

31. formare il progetto di distribuzione, nel rispetto delle linee guida pubblicate nell'apposito spazio del portale di questo Tribunale, e trasmetterlo al giudice dell'esecuzione, che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi ai sensi dell'art. 596 c.p.c.;

32. ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico sull'IBAN indicato dall'offerente nel modulo di partecipazione alla vendita telematica.

33. **sospensione ai sensi dell'art. 624bis cpc / rinvio della vendita ex art. 161 bis disp.att. c.p.c.**: in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Ai fini di consentire il controllo del G.E. sulla sussistenza di tali condizioni temporali, il delegato provvederà tempestivamente a depositare nel fascicolo telematico l'avviso di vendita.

In base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto dal G.E. **solo** con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto. Del differimento il delegato notizierà immediatamente il G.E.

PARAGRAFO B – modalità di presentazione delle offerte – cauzione – avviso di vendita

Il Giudice dell'Esecuzione, altresì, dispone che:

1. **cauzione**: la cauzione venga prestata a mezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura del quale in avviso di vendita verrà quindi reso noto il codice IBAN per come sopra;

2. **pubblicità obbligatoria e facoltativa**: il professionista delegato curi, **con omissione, in ogni caso, delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi,** almeno **sessanta giorni** prima della data

fissata per l'esame delle offerte, l'inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nonché effettui, oltre a quella ordinaria:

- la **pubblicità obbligatoria** dell'avviso di vendita (dando evidenza delle difformità edilizie e delle discordanze tavolari-catastali indicate in perizia), mediante: l'inserimento dell'avviso di vendita **almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita**, copia della relazione dell'esperto nominato, con i relativi allegati, nei siti:

- www.asteannunci.it
- www.astegiudiziarie.it

oltre ciò si dispone che della vendita venga data ulteriore **obbligatoria** pubblicità a mezzo inserzione sui siti **generalisti privati di pubblicità immobiliare** previsti dalla relativa offerta opzionabile presso la **stessa** società cui è stato demandato il servizio di gestione della piattaforma telematica della vendita per come sopra. L'inserzione dovrà essere inserita in detti portali anch'essa almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita: il gestore dovrà certificarne l'avvenuta esecuzione e il professionista delegato dovrà depositare col verbale d'asta il relativo giustificativo.

Si dispone altresì la realizzazione a cura del gestore della vendita telematica del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, ruderi, costruzioni non agibili, posti auto, garage e cantine. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.asteannunci e www.astegiudiziarie.it. Per la richiesta di tale servizio il professionista delegato/custode, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà prendere immediato contatto con il soggetto nominato per come sopra quale gestore della vendita telematica, e quindi:

- o con la Società Gruppo Edicom S.p.A. inviando il modulo di richiesta servizi scaricabile su https://www.asteannunci.it/pubblicazione/modalita-richiesta all'indirizzo e-mail info.agrigento@edicomspa.it;
- o la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando il modulo di richiesta servizi scaricabile su https://www.astegiudiziarie.it/modalita-richiesta-servizi/Tribunale-di-Agrigento all'indirizzo e-mail virtualtour@astegiudiziarie.it;

al fine di coordinare con lo stesso le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati (possibilmente concentrando gli accessi, nel caso di più lotti, nella medesima giornata). Il servizio di realizzazione del virtual tour 360° degli immobili è incluso nel costo dei servizi di pubblicità delle vendite fornito da entrambe le Società;

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 quotidiano:

- La Repubblica ed. Palermo
- Giornale di Sicilia
- Quotidiano di Sicilia

rimettendo la scelta al creditore procedente;

infine, nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il Delegato provvederà 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. Di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, il delegato valuterà 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.

3. **redazione dell'avviso di vendita**: il professionista delegato provvederà, altresì, a predisporre l'**avviso di vendita** di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati, avvalendosi esclusivamente del modello standardizzato in uso pro tempore e pubblicato nell'area esecuzioni del portale di questo Tribunale:

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) la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;

d) il valore dell'immobile, con indicazione separata del prezzo base d'asta e dell'offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta);

e) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.;

f) l'ammontare della cauzione, da determinarsi nella misura minima del 10% (ovvero 25% per l'ipotesi di vendita conseguente una decadenza da precedente aggiudicazione) del prezzo offerto, da versarsi per come sopra;

g) i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;

h) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di 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 citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza 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. 28.2.1985, n. 47;

i) l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);

l) la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto, da parte dell'istituto prescelto dall'offerente, delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

m) il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante accredito diretto a mezzo bonifico sul c/c intestato

alla procedura esecutiva, ovvero ancora secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 4 T.U.B., nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

n) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., ai fini della 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 medesime offerte.

o) a pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente incameramento della cauzione a titolo di multa, nello stesso termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale);

p) la descrizione dello stato occupativo dell'immobile e che il rilascio del cespite pignorato in favore dell'aggiudicatario (ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dal D. Lsg. 149 del 2022, c.d. Riforma Cartabia), sarà effettuata a cura del custode, a meno che l'aggiudicatario/assegnatario non lo esoneri espressamente, eventualmente anche in data successiva il deposito del saldo del prezzo e prima del completamento delle relative operazioni;

q) dovrà, inoltre, essere evidenziato che:

- la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni ed ogni altra informazione inerente alle modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuali;

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

3. contenuto avviso di vendita:

nell'avviso di vendita dovrà altresì essere specificato:

- che in ogni caso la partecipazione alla vendita implica l'accettazione di quanto previsto in ordinanza e avviso di vendita e presuppone la presa visione dell'elaborato peritale;

- che l'offerta presentata è irrevocabile e che, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- che non è possibile intestare l'immobile aggiudicato a soggetto diverso dall'offerente, salve le ipotesi di partecipazione per procura e/o per persona da nominare nel rispetto dei relativi requisiti;

- che l'istanza di assegnazione può essere fatta dal creditore, sin da subito, per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso;

- quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le offerte telematiche pervenute e si procederà al loro esame e alle correlative operazioni successive per come segue;

in caso di unica offerta valida:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta e si procede all'aggiudicazione;

- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e deve essere necessariamente preferita), ovvero quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c. (quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà);

in caso di più offerte valide, si procede:

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, ciò avverrà proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso;

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere la presenza e l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione. PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante;

- all'esito della gara il professionista delegato, salvo quanto altro indicato nella presente ordinanza per l'ipotesi di istanza di assegnazione pendente o di mancato superamento dell'importo del prezzo base, procederà all'individuazione del vincitore, aggiudicando il lotto all'offerente la cifra maggiore una volta trascorso il tempo fissato per i rilanci per come sopra;

- qualora all'esito della gara risultasse che la cifra maggiore è quella portata non da un solo offerente che abbia eseguito un rilancio, ma tra più di essi che abbiano però indicato la medesima cifra, il vincitore, tra essi, verrà determinato sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta;

- in via residuale, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, si tiene conto progressivamente: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento; in via residuale sarà privilegiata l'offerta pervenuta cronologicamente in data e orario anteriore rispetto le altre;

- 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.

4. in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione,** provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico. **Resta onere dell'offerente verificare l'esito dell'esame delle offerte e dell'eventuale gara accedendo in autonomia e tempestivamente al portale del gestore della vendita**, per l'effetto, il termine di cui sopra inizierà a decorrere dal giorno dell'effettiva aggiudicazione. Analogamente è onere anche per gli offerenti esclusi o non vincitori verificare l'esito dell'esame delle loro domande, di quelle avversarie, nonché dell'eventuale gara accedendo tempestivamente al portale del gestore della vendita. Gli esiti di quanto sopra si intenderanno conosciuti a tutti gli effetti, anche ai fini della decorrenza dei termini, dalla conclusione delle operazioni di deliberazione sulle offerte ovvero dell'eventuale successiva gara;

5. in caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;

6. nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve costituire un deposito infruttifero mediante bonifico sul medesimo IBAN del rapporto di c/c intestato alla procedura esecutiva per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In ogni caso la somma da versare a tale titolo non potrà essere inferiore a € 2.100,00 per ciascun lotto;

8. nello stesso termine, ulteriormente, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la dichiarazione di cui alla lett. o del superiore paragrafo B n.4, in mancanza della quale l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta e la cauzione verrà incamerata a titolo di multa.

IMPORTANTE: il delegato preciserà in avviso di vendita che il termine del saldo prezzo NON È soggetto a sospensione feriale, È perentorio e che non verrà prorogato; il giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il deposito del saldo prezzo, il professionista dovrà dare avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento, trasmettendogli il fascicolo per la dichiarazione di decadenza. Si evidenzia infine che, siccome consentito in applicazione dei principi di cui a Cass. 4447/2023, in caso di versamento eseguito nel termine assegnato, ma per somma inferiore al totale del saldo del prezzo e del deposito per oneri e spese di trasferimento, le somme trasmesse verranno, a prescindere dalla causale indicata in bonifico, imputate prima agli oneri e spese di trasferimento e solo successivamente al prezzo.

PARAGRAFO C – modalità telematiche

L'offerta di acquisto può essere presentata con modalità esclusivamente telematica secondo le indicazioni che seguono.

L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.it**, ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche

del Ministero della Giustizia (**https://pvp.giustizia.it**). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "*Offerta Telematica*" con il quale redigere l'offerta di acquisto.

Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.

Il "*Presentatore*" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al coofferente *Presentatore* (munito di PEC e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti. Il presentatore non può inviare più di un'offerta per il medesimo lotto: in caso di più offerte provenienti dal medesimo presentatore verrà considerata valida l'offerta presentata cronologicamente per ultima, mentre le precedenti NON verranno ammesse.

Ogni ulteriore informazione per la redazione e presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alle vendite telematiche è rinvenibile nel "*Manuale Utente*" consultabile all'indirizzo *http://pst.giustizia.it*, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" nonché sul sito del Gestore sopra indicato.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere (art. 12 D.M. 26.02.2015 n. 32):

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero del CRO o del TRN (Transaction reference number) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (inserendo nell'offerta tutti i numeri del CRO o del TRN);

m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara.

All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la contabile di avvenuto versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente appresso indicato dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del suddetto e del sottoscrittore l'offerta,

nonché copia del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società od una persona giuridica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e la visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale di cui si è sopra detto, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- la dichiarazione relativa al proprio stato patrimoniale, unitamente a copia del documento di identità e CF del coniuge se in regime di comunione legale dei beni;
- la dichiarazione relativa agli eventuali benefici fiscali che si intendono richiedere per il trasferimento.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

Il bonifico relativo alla cauzione va eseguito in modo tale che l'accredito della cauzione sul conto corrente appresso indicato abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non risulti tale accredito sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, anche all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, o in mancanza di tale indicazione, sul conto utilizzato per il versamento della cauzione.

Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del d.p.r. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00) allegandolo poi alla e-mail unitamente all'offerta - si vedano al riguardo le indicazioni nel Manuale utente.

Terminata la compilazione dei campi presenti nel modulo web "Offerta Telematica", inseriti gli allegati e confermati i dati mediante lettura ed accettazione, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore. Le istruzioni per la firma dell'offerta e la successiva trasmissione sono contenute nel passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma personale in uso - se la propria applicazione *web browser* consente tale modalità) oppure fuori linea scaricando <download> detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente <upload> nel sistema.

L'offerta va poi confermata e all'aprirsi della schermata inserimento offerta ("*l'offerta è stata inserita correttamente*") è possibile recuperare il file zip.p7m dell'offerta telematica (firmata digitalmente) tramite l'apposito URL (stringa blu) e la chiave unica di accesso fornita dal modulo (il sistema invia comunque alla PEC indicata dal presentatore anche una mail con le credenziali <link e chiave> per il recupero dell'offerta firmata inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale). Una volta recuperato il file offerta firmato digitalmente avente formato "offerta_xxxxxxxxxxzip.p7m" (e che dopo essersi generato non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta) va inviato al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . Il presentatore invia a detto indirizzo PEC il file offerta in formato zip.p7m tramite la propria casella di posta certificata (PEC) indicata nell'offerta per la relativa trasmissione e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015.

L'offerta deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; si precisa che 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 (art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.it: si veda quanto previsto dall'articolo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio

2015, n. 32. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito del presente Ufficio Giudiziario nei modi previsti dall'art. 15 DM 32/15 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.

In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certifica del mittente.

Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita.

Successivamente allo spirare del suddetto termine orario, o ancora meglio nella mattina successiva allo spirare del termine antecedentemente l'avvio delle operazioni di esame delle offerte, il delegato acquisisca estratto conto aggiornato del rapporto intestato alla procedura, onde poter riscontrare e confrontare i bonifici relativi alle cauzioni, completando quindi l'esame preliminare sull'ammissibilità delle offerte telematiche non appena queste verranno rese visibili sul portale del gestore della vendita.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

PARAGRAFO D

Se all'esecuzione partecipa una **banca o un istituto titolare di credito fondiario** l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

-in caso di vendita senza incanto, **nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.** (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, **nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma l, n. 7 c.p.c.** (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, **nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva**; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma l, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio a mezzo PEC – il proprio IBAN di riferimento e il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto.

Nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in **120 giorni dall'aggiudicazione** (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), specificando che **soltanto l'80%** di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Laddove il creditore fondiario non desse seguito all'invito di comunicare il proprio IBAN entro il termine di cui sopra, non potendo, nell'inerzia di questi, la facilitazione ex art. 41 TUB risolversi in una lesione dell'interesse dell'aggiudicatario ad un rapido versamento per conseguire il decreto di trasferimento prima possibile, il professionista delegato indicherà all'aggiudicatario che l'intera somma dovuta dovrà essere accreditata sul rapporto di c/c della procedura

esecutiva; tale direttiva da fornire all'aggiudicatario non dovrà essere variata nemmeno in caso di tardiva trasmissione della coordinata IBAN da parte del fondiario.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è comunque legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Inoltre, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di **fallimento del debitore** (artt. 412 TUB e 51 L.F.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), impone:

a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 523 e 1101 L.F.) e di documentare tale adempimento al delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita;

b) al Giudice dell'esecuzione individuale di non assegnare al creditore fondiario, neppure provvisoriamente, somme in eccesso rispetto a quelle risultanti dalle verifiche e dai provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare in tema di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario.

Il delegato farà, pertanto, applicazione di tali principi sin dal versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (laddove la formazione dello stato passivo sia già avvenuta in sede fallimentare) oltre che in sede distributiva.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di **vendita in più lotti**, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- **nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.** (in caso di vendita senza incanto), ovvero **dalla data dell'aggiudicazione definitiva** (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, **nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva** (art. 62, comma l, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

PARAGRAFO E – attività successive all'aggiudicazione

Qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta o al momento dell'aggiudicazione di volersi avvalere di benefici fiscali, di tanto dovrà darsi atto nel verbale di aggiudicazione per poi inserire la richiesta della bozza del decreto di trasferimento.

Tenuto conto della assoluta necessità che le parti e lo stesso GE abbiano a disposizione tempestivamente tutta la documentazione relativa alle operazioni svolte, possibilmente nello stesso giorno in cui è avvenuta l'aggiudicazione, e comunque prima possibile, il professionista delegato provvederà a depositare telematicamente i documenti relativi l'aggiudicazione, utilizzando l'apposita fase "delegato – aggiudicazione lotto (verbale di vendita)", una per ciascun lotto e avendo cura di compilare tutti i relativi campi .xml. L'atto principale dovrà essere costituito dal verbale, munito di sottoscrizione digitale del delegato. Alla busta dovranno essere allegati tanti file quante sono le offerte pervenute. Per le offerte telematiche, in unico file compresso .zip, il delegato depositerà il contenuto integrale dell'offerta telematica così come scaricata dalla piattaforma della vendita, senza mutare nomi e/o proprietà dei files (con conseguente perdita dei certificati e firme digitali: NON è ammesso stampare e successivamente scansionare il contenuto di files nativi digitali). Alla

busta verranno allegati altresì i giustificativi comprovanti l'avvenuta esecuzione delle formalità pubblicitarie. La certificazione di avvenuta esecuzione della pubblicità sul PVP dovrà riportare anche quella collegata sui portali privati, con indicazione del numero dei giorni di pubblicazione e eventuali interruzioni del servizio.

Con la medesima tempestività, il professionista delegato avrà cura di aggiornare il PVP dell'esito, fruttuoso o infruttuoso che sia, valorizzando gli appositi campi nel menu "gestione esiti / eventi".

Il professionista delegato provvederà altrettanto tempestivamente a restituire le cauzioni ai non vincitori, con le modalità sopra indicate.

Eventualmente raccolto l'IBAN del creditore fondiario (cfr. paragrafo precedente), provvederà a comunicare all'aggiudicatario al recapito PEC indicato in offerta le somme esatte da versare e le modalità di versamento, tanto a titolo di saldo prezzo, quanto a titolo di deposito per le spese di trasferimento. Copia di detta comunicazione verrà allegata alla busta telematica relativa al successivo punto 3, ovvero a quella con cui viene segnalato al GE il mancato versamento del saldo prezzo nel termine. Acquisito il riscontro dell'avvenuto tempestivo versamento del saldo prezzo e del deposito in conto spese di trasferimento, nonché l'assolvimento dell'obbligo a carico dell'aggiudicatario posto dall'art. 585 comma 4 c.p.c., effettuando eventualmente in autonomia e riservatezza la segnalazione di operazioni sospette alla Banca d'Italia, Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia, tramite il portale internet dedicato "Portale INFOSTAT-UIF"; laddove si tratti dell'ultimo lotto da liquidarsi, trasmetterà ai creditori a mezzo PEC l'invito alla precisazione dei crediti, assegnando un termine non superiore a giorni 15, con precisazione che il creditore dovrà comunque depositare detta precisazione anche nel fascicolo telematico e che alla stessa dovrà essere allegata la dichiarazione recante l'IBAN del creditore per la trasmissione delle eventuali somme attribuite in sede di riparto (utilizzando il modulo disponibile sul portale di questo Tribunale), precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere **intestato esclusivamente al creditore**, con esclusione dei difensori o di terzi.

Quindi procederà come appresso:

1. **visure aggiornate:** il delegato provvederà ad aggiornare – con spese a carico della procedura – le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in

bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio;

2. 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;

3. **bozza del decreto di trasferimento**: quindi, **entro venti giorni dal pagamento**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà **la bozza** (in formato word) **del decreto di trasferimento** e la depositerà telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – 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; il delegato avrà cura di **allegare** alla bozza del decreto di trasferimento oltre a tutta la documentazione inerente la vendita, ove non depositata, la dichiarazione sottoscritta dal medesimo di avvenuto versamento del prezzo, o estratto conto del conto corrente intestato alla procedura o dichiarazione resa dal creditore fondiario di avvenuto ricevimento del saldo prezzo, anche **copia della certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c. e della nota di trascrizione del pignoramento e le visure aggiornate**; contestualmente, segnalerà se per la stima del bene in questione debba essere ancora liquidato il **compenso definitivo in favore dello stimatore** (ciò nel caso di liquidazione del solo acconto dopo l'introduzione del terzo comma dell'art. 161 disp. att. c.p.c.); con l'accompagnatoria della bozza del decreto di trasferimento:

- il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, cpc sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l'adozione delle determinazioni conseguenziali; in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento;
- salva rinuncia espressa da parte dell'aggiudicatario alla liberazione a spese e cura della procedura (che nel qual caso andrà allegata, ove non raccolta in sede di verbale di aggiudicazione), nei casi in cui l'ordine di liberazione non sia finora stato emesso (esclusa quindi l'ipotesi di ordine emesso ma ad esecuzione ritardata o comunque ancora non materialmente eseguito per qualunque ragione), segnalerà altresì la necessità di emetterlo contestualmente al decreto di trasferimento; in questo caso il *custode*, anche se coincidente con il professionista delegato, utilizzando l'apposita fase del processo telematico, ne

richiederà l'emissione, depositando la relativa bozza, con trasmissione da eseguirsi antecedentemente a quella recante la bozza del decreto di trasferimento. Si raccomanda ogni cautela e prudenza nell'esecuzione di quanto sopra, atteso che l'emissione del decreto di trasferimento rappresenta il momento ultimo in cui è consentita l'emissione dell'OdL. Il GE dispone inoltre che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

4. 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 copie autentiche ai fini della trascrizione, della esecuzione delle formalità di cancellazione e della trasmissione all'aggiudicatario. Della trasmissione all'Ufficio del Registro territorialmente competente si occuperà invece la Cancelleria, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento.

5. pagamento delle imposte: 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).

6. trascrizione e volture: 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 Agrigento – 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. F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse. Atteso che, a mente del comma 4 dell'art. 591 bis c.p.c., il professionista delegato sostituisce anche l'attività della cancelleria nei limiti della delega e che il decreto di trasferimento non deve essere più munito di alcuna attestazione di mancata opposizione, le copie autentiche destinate all'Ufficio del Territorio e all'aggiudicatario verranno estratte dal fascicolo telematico e rese conformi dallo stesso professionista delegato (non andranno quindi chieste in cancelleria), che applicherà anche il bollo laddove necessario.

7. deposito atti nel fascicolo dell'esecuzione: esauriti tali adempimenti e ritirato il duplo della nota di trascrizione, il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod.F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse.

8. cancellazione gravami: il delegato provvederà altresì alla cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita, depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse;

9. rendiconto e istanza di liquidazione compensi:

Qualora sia esaurita la fase liquidatoria, **solo una volta ultimati** gli adempimenti di cui ai punti precedenti, il delegato predisporrà senza indugio il rendiconto finale della procedura. Detto rendiconto, contenente il riepilogo analitico di tutte le entrate e le uscite (queste supportate dai relativi giustificativi), dovrà essere depositato nel fascicolo telematico. Dell'intervenuto deposito andranno avvisate tutte indistintamente le parti processuali, con espressa assegnazione di un termine non inferiore a dieci giorni per presentare (depositandole telematicamente) eventuali osservazioni o opposizioni, evidenziando che, in mancanza, si intenderà acquisito il consenso all'approvazione.

Contestualmente trasmetterà a mezzo PEC all'esperto stimatore un invito a depositare l'istanza per l'eventuale liquidazione, ove spettante, del residuo del compenso da calcolarsi sui valori di aggiudicazione, fornendo l'indicazione dei prezzi, assegnando all'esperto il termine di dieci giorni per provvedervi e avendo cura di evidenziare allo stesso (richiamando la presente ordinanza) che, in caso di mancato deposito nel termine, si

intenderà che l'esperto abbia verificato che non vi sono somme residue da liquidare o che comunque vi abbia rinunciato.

Decorsi i termini assegnati all'esperto e alle parti, il professionista delegato, allegando prova delle comunicazioni e delle eventuali contestazioni, riferirà al G.E. chiedendo di provvedere sul rendiconto. Laddove non fossero pervenute osservazioni, il professionista delegato contestualmente allegherà, altresì, **istanza di liquidazione di spese e compensi** specificando se si debba procedere ai sensi dell'art. 510 c.p.c. (unico creditore procedente) ovvero se vi siano creditori intervenuti, avendo cura di specificare gli importi (compensi e spese – rendicontate o da rendicontare) da porre a carico della procedura e quelli da porre a carico dell'aggiudicatario (ove non già liquidati); verrà altresì depositata istanza di liquidazione dei compensi per l'attività di custodia, avendo cura di specificare, anche in questo caso, gli importi dovuti a titolo di compensi e spese (con allegati i relativi documenti giustificativi).

In applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. cit. "*sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volture catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente*."

PARAGRAFO F – progetto di distribuzione

Approvato il rendiconto finale e liquidati tutti i compensi degli ausiliari, il delegato provvederà senza indugio e comunque non oltre 10 giorni a predisporre depositare il **progetto di distribuzione**, redatto osservando le linee guida pubblicate sul portale di questo Tribunale. In ordine ad esse, si evidenzia ai creditori che è loro onere verificare la presenza nel fascicolo del proprio titolo e della documentazione relativa all'eventuale riconoscimento di privilegi, che andrà eventualmente integrata entro il medesimo termine assegnato per come sopra per la precisazione del credito. **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;

Quanto alle **spese legali**, il delegato dovrà proporne 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 (fermo l'aggiornamento al d.m. 147/2022) e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati e farà calcolare le spese necessarie per la chiusura del rapporto.

Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. abbia incassato somme non dovute, **il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione** delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Nel caso in cui si proceda alla predisposizione di **piani di riparto parziali**, i compensi in favore del delegato per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato (c.d. fase 4), unitariamente intesa, saranno oggetto di liquidazione soltanto all'esito dell'esaurimento della fase liquidatoria e all'atto della formazione del progetto di distribuzione finale;

Una volta che il G.E. abbia esaminato il progetto, il professionista attenderà il provvedimento formale ex art. 596, comma 2 cpc, ovvero il visto/timbro di "verifica" del magistrato, con il quale il giudice, ritenuto idoneo il progetto, provvederà a depositarlo formalmente nel fascicolo; viceversa, nell'ipotesi in cui si rendano necessarie variazioni al progetto, il giudice restituirà gli atti al professionista per le modifiche necessarie.

Una volta depositato dal giudice il progetto nel fascicolo, il professionista delegato provvederà come appresso:

A) nel termine di trenta giorni, fisserà l'audizione per l'approvazione del riparto innanzi a sé, per la discussione del progetto e per la presentazione di eventuali osservazioni;

B) darà notizia della fissazione della detta audizione a mezzo avviso a tutti i creditori e al debitore e darà atto nel verbale ex art.596 c.p.c. di avere in atti l'esito positivo della comunicazione per tutti i creditori e le parti del processo esecutivo;

C) tra la data di comunicazione dell'audizione a tutte le parti, e la audizione medesima devono intercorrere almeno 10 giorni; in proposito, il professionista dovrà dare atto nel verbale ex art. 596 c.p.c. di aver correttamente rispettato detto lasso temporale;

D) evidenzierà nell'avviso delle conseguenze della mancata comparizione ex art. 597 cpc;

E) nel caso di contestazioni al progetto, il professionista rimetterà gli atti a giudice per la fissazione dell'udienza 512 c.p.c.;

F) in caso di approvazione (tacita o espressa) del progetto, invece, il professionista depositerà il verbale ex art. 596 c.p.c. tempestivamente nel fascicolo;

E) laddove non si proceda ex art. 598, comma 2 cpc, il professionista delegato provvederà all'esito del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598, comma 1, cpc o di assegnazione ex art. 510 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali entro sette giorni dall'approvazione;

G) Per l'esecuzione del punto precedente, provvederà a disporre i pagamenti presso la banca ove è intrattenuto il rapporto di c/c intestato alla procedura esecutiva, provvedendo quindi e salvo che non si tratti di riparto parziale o vi siano somme da accantonare a chiudere il suddetto rapporto;

H) L'istituto di credito ove è stato accesso il rapporto, laddove il delegato provveda a mente del superiore punto E, è tenuto all'esecuzione dei pagamenti disposti e alla chiusura del rapporto acquisendo SOLO ED ESCLUSIVAMENTE copia conformizzata della presente ordinanza, del progetto di distribuzione e del verbale redatto dallo stesso professionista delegato per come sopra (anch'esso conformizzato dal medesimo professionista); in presenza di quanto sopra la banca è tenuta a dare seguito senza ritardo alle disposizioni impartite dal professionista, non essendo legittimo che altro possa richiedere; in particolare NON potrà essere legittimamente richiesta copia di *ordini di pagamento* o di *autorizzazioni alla chiusura del rapporto* emesse direttamente dal G.E. perché tali richieste non sono più compatibili col nuovo testo delle disposizioni processuali richiamate e il professionista delegato può e deve operare tempestivamente in autonomia;

I) eseguiti i pagamenti contemplati dal progetto di distribuzione e chiuso il rapporto bancario il professionista delegato depositerà nei dieci giorni successivi la documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione **in uno** al rapporto riepilogativo finale previsto dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc, utilizzando quale *atto principale* il file .pdf predisposto utilizzando il modello standardizzato reperibile nell'area esecuzioni del portale di questo Tribunale e predisponendo il deposito avendo cura di compilare tutti i campi previsti dall'apposita fase su schema xsd predisposto utilizzando un redattore in versione aggiornata;

Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

Il giudice dell'esecuzione,

RACCOMANDA

nel rispetto di un rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GE, la segnalazione TEMPESTIVA al GE, da parte del Delegato, delle criticità che si manifestassero nell'espletamento della vendita telematica, anche sotto il profilo dell'inefficienza o della non economicità del servizio offerto dal Gestore designato, mediante apposita relazione scritta.

Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del GE, il Delegato dovrà depositare apposita istanza, distinta comunque dai rapporti previsti dall'ultimo comma dell'art. 591 bis cpc, comunque e in ogni caso da depositarsi con la periodicizzazione prevista e con le modalità di cui sopra.

AVVISA

il professionista 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 Comitato ex art. 179 ter di questo Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.

Il Giudice dell'esecuzione

ritenuto che il suddetto professionista vada anche confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato, come previsto dall'art. 559IV c.p.c., conformemente alla prassi di quest'Ufficio, nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione

del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità: anzi, essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite con un incremento sensibile delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

P.Q.M.

visti gli artt. 559IV e 560V c.p.c.,

CONFERMA LA NOMINA

del suddetto professionista delegato quale custode giudiziario.

DISPONE

che la presente ordinanza sia **comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato – custode, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e al debitore e al creditore procedente**;

che la presente ordinanza sia notificata, altresì, ai creditori iscritti non intervenuti a cura del creditore procedente.

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.

Agrigento, 29/05/2026

Il Giudice dell'esecuzione

Luigi Vivacqua