N. 157/2014 R.G.E.

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS CPC

(telematica sincrona mista)

esaminati gli atti e i documenti della procedura esecutiva;

sentito il procuratore del creditore procedente all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza che precede;

ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, co, 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

visti gli artt. 569, 567 e 591 bis c.p.c;

vista la delibera adottata dal CSM l'11 ottobre 2017 sulle linee guida in materia di buone prassi nelle esecuzioni immobiliari;

visto ed applicato altresì il d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

ritenuto di dover prediligere, tra le modalità di vendita telematica suggerita dal predetto decreto ministeriale, quella maggiormente idonea ad ampliare la platea dei potenziali partecipanti alla vendita, consentendo la partecipazione anche ai meno avvezzi ai mezzi informatici, ossia la **vendita sincrona mista**;

ritenuto che, in ossequio al disposto dell'art. 591 bis comma 1 c.p.c., le operazioni di vendita coattiva e di ogni altro incombente vanno delegate ad un professionista scelto sulla base degli elenchi in possesso di questo Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione e che il suddetto professionista delegato va anche nominato custode del compendio, come previsto dall'art. 559, comma 4 c.p.c.;

visti gli artt. 569, 591 bis e 559 comma 4 c.p.c.;

AUTORIZZA

la vendita del compendio pignorato costituito dal lotto unico, meglio identificato nella relazione di stima a firma dell'ing. Francesco Castelluccio e agli atti di questo fascicolo processuale, al prezzo base indicato per ciascun lotto nella perizia depositata in data 18.01.2019, 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.

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

DELEGA

il seguente professionista: Avv. Fausta Maniglia al compimento delle 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)

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.

STABILISCE

le seguenti **direttive** per lo svolgimento delle operazioni delegate:

PARAGRAFO A

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. 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. 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. 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. 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;

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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, 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. e le 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 un proprio recapito per la presentazione delle offerte in forma cartacea (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.), precisando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva nella busta chiusa contenente l'offerta;

12. fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 9) per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso la Sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica individuato in ordinanza oppure, alternativamente, presso lo studio del professionista delegato purché lo stesso sia dotato di strumenti telematici adeguati;

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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome della procedura esecutiva, 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 alla procedura esecutiva;

14. alla ricezione, per gli offerenti non telematici, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) al recapito indicato per la presentazione delle offerte;

15. 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.;

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

17. 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;

18. 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 e a prescindere se presentate in via telematica o analogica;

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

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

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

22. 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;

23. nel **caso di infruttuoso esperimento della prima vendita** sincrona mista, e ove non pervengano istanze di assegnazione, il delegato, in veste di custode, **provvederà ad attuare immediatamente l'ordine di liberazione** (il custode si asterrà dall'attuare l'ordine di liberazione

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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, e comunque ad ottenere la liberazione dell'immobile entro e non oltre 180 giorni dalla prima vendita; provvederà quindi a fissare una seconda vendita sincrona mista 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) **o** si tratti di immobili **già liberi**, il Delegato provvederà a fissare la **seconda vendita** sincrona mista 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 sincrona mista a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;
- nel caso di infruttuoso esperimento delle prime tre vendite, il Delegato provvederà a fissare una **quarta** vendita sincrona mista con un successivo ribasso del 25%, senza previa consultazione dei creditori e senza rimettere gli atti al g.e., salvo che non ritenga che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, inappetibilità del cespite);
- nel caso di infruttuoso esperimento delle prime quattro vendite, il Delegato provvederà a fissare una **quinta** vendita sincrona mista con un ribasso del 40% rispetto al prezzo della vendita precedente, senza consultazione dei creditori né del g.e.;
- se la quinta vendita sincrona mista 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;

24. **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.**

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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;

25. **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 (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**;

26. **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**;

27. 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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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*****;** in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà, comunque, depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare senza interruzione gli esperimenti di vendita sopra indicati;

28. depositare, in ogni caso, una relazione periodica annuale, 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. **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. In particolare 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...).**

29. dare tempestivo avviso al giudice in caso di mancato versamento del prezzo nel termine, trasmettendogli il fascicolo;

30. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari 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. E' 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**

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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 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 o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

33. Le somme versate a titolo di fondo spese per gli adempimenti necessari alla vendita dal creditore procedente o dal creditore che vi si sia surrogato, nonché le somme pervenute a titolo di cauzione con bonifico e quelle versate dall'aggiudicatario saranno depositate dal professionista delegato sul conto corrente bancario, con servizio di *home banking* (per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme), intestato alla procedura esecutiva e non vincolato all'ordine del Giudice, da aprirsi presso l'istituto di credito a scelta dello stesso delegato, rispettando un criterio di rotazione e tenendo in considerazione le condizioni contrattuali praticate; sul medesimo conto corrente bancario saranno versate le somme eventualmente ricavate dall'attività di custodia del compendio pignorato;

PARAGRAFO B

Il Giudice dell'Esecuzione, altresì

DISPONE

- che la cauzione venga prestata a mezzo consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura del quale in avviso di vendita verrà quindi reso noto il codice IBAN;
- che 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:

A) 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:

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

- sito ufficiale del Tribunale di Agrigento nell'apposita sezione dedicata alle vendite giudiziarie;

- www.asteannunci.it

- www.astegiudiziarie.it

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.

B) quali forme di **pubblicità facoltativa:**

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

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

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

2) quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia 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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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.

C) che le operazioni di vendita siano compiute dal professionista delegato per il tramite del Gestore della vendita telematica Edicom a mezzo del portale:

[] www.garavirtuale.it (Edicom)

- che le operazioni di vendita siano condotte dal professionista delegato assicurando assoluta parità di trattamento tra coloro che hanno presentato l'offerta su supporto analogico e coloro che l'hanno presentata con modalità telematiche.
- che Il professionista delegato provveda, altresì, a predisporre l'**avviso di vendita** di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

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% 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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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 delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso il link al portale dell'A.B.I. dal quale sarà possibile ricavare l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. stessa;

m) il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, ovvero 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.

Nell'avviso, inoltre, dovrà 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 le 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;

 le **offerte di acquisto non telematiche** devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

 che l'offerta deve contenere:

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

 che all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento-procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, **a titolo di cauzione,** che è trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove la cauzione venisse depositata a mezzo bonifico è necessario che dello stesso venga REGISTRATO l'accredito sul c/c intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta e ciò a prescindere da quando l'offerente abbia dato all'intermediario bancario o postale da lui scelto la disposizione relativa. Sempre in questo caso l'offerente è tenuto ad indicare un proprio IBAN di riferimento per la restituzione della cauzione, detratte le spese bancarie, per l'ipotesi in cui non restasse aggiudicatario. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese;

 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 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;

 che, 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;

- 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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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);

 che, 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 (in ogni caso e quindi anche nell'ipotesi in cui le offerte fossero tutte cartacee) a mezzo inserimento dei partecipanti alla gara nel portale sopra indicato a prescindere dalla loro forma di partecipazione alla vendita e quindi proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso;
- in secondo luogo, 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, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

con l'espresso avviso che, 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.;

 quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame, contestualmente a quelle depositate con lo strumento telematico:

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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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.;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta per ciascun immobile non potranno essere inferiori a:

€ 500,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato sino a € 30.000,00;

€ 1.000,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato sino a € 100.000,00;

€ 1.500,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato sino a € 200.000,00;

€ 2.000,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo- base sia stato ribassato sino a € 350.000,00;

 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,** consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, ovvero 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;

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

 nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso il Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero per un importo pari al venti per cento (20%) 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.

PARAGRAFO C

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate con modalità telematica secondo le indicazioni che seguono. Coloro che hanno formulato l'**offerta con modalità telematiche** parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato per la vendita.

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

In caso di offerta di acquisto presentata telematicamente, il presentatore deve accedere al portale del gestore delle vendite telematiche (alternativamente, www.garavirtuale.it o www.astetelematiche.it, a seconda del gestore prescelto) ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta telematica tramite il relativo link fornito dal Portale della vendite telematiche del Ministero della Giustizia all'atto della trasmissione dei dati del lotto relativo all'esperimento di vendita di cui il Gestore delle vendite è incaricato.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la 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;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art.12 c.4 e 5). Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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.

Entro il medesimo termine dovrà pervenire l'accredito sul c/c intestato alla procedura della somma versata a titolo di cauzione: è quindi assolutamente importante che 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:

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

-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; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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 purchè 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:

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

- **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

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il **decreto di trasferimento (**in formato word o rtf), trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato l'avviso di vendita, il verbale delle operazioni e la prova della pubblicità effettuata, nonché il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici comunali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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."

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.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento. Tali certificati dovranno essere depositati unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

IMPORTANTE: il delegato, al momento dell'aggiudicazione, dovrà far presente all'aggiudicatario che il termine del saldo prezzo è perentorio e che non verrà prorogato; il

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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.

PARAGRAFO F

Il delegato provvederà a formare il progetto di distribuzione ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c..

In vista della formazione del **progetto di distribuzione**, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito, contenente:

a) l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;

b) la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria.

Le richieste di liquidazione dei legali dei creditori dovranno essere tutte raccolte dal delegato e da lui esitate.

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, il delegato si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 6575/2013.

Successivamente, il delegato provvederà a trasmettere il progetto di distribuzione ai creditori ed al debitore, per poi depositarlo, affinché il Giudice dell'esecuzione fissi l'udienza per l'approvazione del piano di riparto.

In seguito all'approvazione del piano di riparto, il delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori risultati totalmente o parzialmente capienti, provvedendo **a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia dell'e/c finale del rapporto di c/c, nel frattempo estinto, entro 10 giorni dall'avvenuto versamento**. Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, **entro il termine perentorio di <u>trenta</u> giorni dalla comunicazione della presente ordinanza** da parte della cancelleria. 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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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, il delegato informerà immediatamente il giudice, affinché questi fissi udienza per l'eventuale dichiarazione dell'estinzione per inattività delle parti.

Qualora il fondo spese dovesse esaurirsi prima della vendita, il delegato è autorizzato sin da ora a richiedere al creditore procedente o a chi voglia eventualmente surrogarsi ad esso, la corresponsione di ulteriori somme, non superiori all'iniziale fondo, con l'indicazione di un termine entro il quale provvedere al versamento 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 cpc. In caso di mancato pagamento entro il termine, il delegato informerà quindi il G.E. per i provvedimenti opportuni. **In ogni caso**, il delegato dovrà informare il G.E. della richiesta dell'ulteriore fondo.

La richiesta di liquidazione dei compensi da parte del delegato dovrà essere formulata prima dell'udienza per discussione e approvazione del piano di riparto finale.

ASSEGNA

il termine di **ventiquattro mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, **disponendo** che, nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine, il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, sempre che non ritenga di presentare un'istanza di proroga prima della scadenza di detto termine; **in ogni caso,** allo scadere di detto periodo il professionista delegato redigerà una breve relazione illustrativa delle attività svolte e delle possibili ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura.

Al termine delle operazioni di vendita di ogni immobile pignorato ed in ogni caso quando la procedura venga rimessa davanti al G.E. per il decorso del termine di ventiquattro mesi di durata della delega, il delegato trasmetterà al G.E. copia dell'e/c del rapporto di c/c con tutti i documenti giustificativi delle spese sostenute nel corso della procedura.

E' **IMPORTANTE** precisare che, 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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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 a depositare in cancelleria copia dell'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..

NOMINA CUSTODE

il medesimo professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

1) **effettuare** nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando **immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

2) Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni e, se l'unità è occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, dovrà avvertire anche costoro. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante della circostanza che: a) in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; b) non deve, in alcun modo, ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del custode; c) deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; d) in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene, il giudice può disporre l'immediata liberazione del bene; e) che si provvederà comunque ad attuare l'ordine di liberazione dell'immobile all'esito infruttuoso del primo tentativo di vendita;

3) **verificare** in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi –acqua, luce gas);

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

4) **verificare,** in caso contratto opponibile, quale sia la prossima data di scadenza e provvedere a inviare immediatamente a mezzo lettera raccomandata la relativa disdetta, comunicando mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori ai fini di un eventuale azione giudiziale;

5) **dare immediata** notizia se il contratto non è opponibile, mediante relazione al giudice e ai creditori, allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con ordine di liberazione immediato;

6) **riscuotere** i canoni di locazione e ve**rsare** senza ritardo le somme percepite direttamente sul c/c della procedura; **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'omesso pagamento dei canoni che si protragga da almeno 3 mensilità;2

7) **segnalare** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

8) **segnalare** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;

9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dare** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;

10) **adoperarsi,** accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile oggetto della procedura, avendo cura di evitare ogni contatto tra i diversi interessati; non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornire i loro nomi (il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie); in tali occasioni, il custode segnalerà al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, qualora sia stata concessa, e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

11) **fornire** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, nonché un fac-simile dell'offerta da depositare per partecipare alla gara ed un elenco delle banche convenzionate con il Tribunale per la concessione di mutui ipotecari;

12) a seguito dell'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile, il custode provvederà ad attuarlo, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. con spese a carico della procedura, nei termini e nelle forme di cui alla presente ordinanza;

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

13) **RENDERE TRIMESTRALMENTE A NORMA DELL'ART. 593 C.P.C. IL CONTO DELLA SUA GESTIONE** evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari); **al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute**;

14) **salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

SI RICORDA che la visita **DEVE** essere prenotata tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** compilando l'apposito modulo in ambiente web. A tal fine:

a) il custode/delegato avrà avuto cura di segnalare, al momento della pubblicazione che è lui medesimo anche il soggetto cui rivolgersi per le visite all'immobile;

b) avrà correttamente valorizzato i propri dati al momento della pubblicazione, con particolare riferimento alla propria e-mail (non PEC) che fungerà da collettore per le richieste di visita;

c) il custode/delegato si adopererà per effettuare la visita entro 15 giorni dalla richiesta a mente del disposto di cui all'art. 560 cpc. Eventuali ritardi o omissioni, se non giustificabili, verranno valutate ai fini della revoca dell'incarico, sostituzione con altro professionista e assegnazione di incarichi futuri.

Il professionista designato custode per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario, darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

ORDINE DI LIBERAZIONE

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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 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 efficacia 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 [redacted] nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l'immobile sito in Agrigento, fraz. Villaggio Mosè, via Lombardia s.n.c. e via Leonardo Sciascia n. 200 (identificato al NCEU di detto Comune al fg. 168, part. 551, sub. 19 e sub 23), 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.

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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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 dal 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 Forze dell'Ordine competenti per territorio 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 (ai sensi dell'art. 68 c.p.c.) competente per territorio ove è sito l'immobile** 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 del 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;

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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 beneficienza 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).

FISSA

L’udienza del12 maggio 2020 ore 9:00 per la verifica dell’esito delle vendite delegate.

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**;

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

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2

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, 7 maggio 2019

Il Giudice dell'esecuzione

Rossana Musumeci

Firmato Da: MUSUMECI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 43f0c54bd52c71c2cd6404456432aab2