

**N. 40 /2017 R.es. Imm.**

**TRIBUNALE DI PATTI  
SEZIONE PROMISCUA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Letti gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 18.1.2018;

letta l'istanza di vendita del creditore titolato;

ritenuto che la normativa vigente prevede la sostituzione del custode e che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta sostituzione non abbia utilità;

che, all'opposto, deve ritenersi che essa consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

NOMINA

**quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il l'avv. F. BALLETTA del foro di Patti**

CONFERISCE

**al custode i seguenti compiti:**

curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;

attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;

fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico. Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura.

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:



[Digitare il testo]

Delega con nuovi contenuti – 24.11.2017

1) Entro 10 giorni dalla nomina il custode, consultata la relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

■ Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

□ Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas).

□ Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

□ Ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione.

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

In ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice.

Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;



[Digitare il testo]

Delega con nuovi contenuti – 24.11.2017

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;

In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvederà a predisporre – a richiesta del GE - bozza di provvedimento di liberazione in file PDF nativo editabile che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione.

Letta la modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015 convertito in legge 132/2015, conferma il prezzo base del bene come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma 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;

letta la legge n. 119 del 2016 e, quindi, la nuova formulazione dell'art. 591 c.p.c.,

Dispone

la **delega al medesimo professionista nominato custode** delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue.

Onera il procedente del versamento in favore del professionista delegato della somma di euro 400,00 a titolo di acconto sui compensi, nonché della somma di euro 400,00 quale fondo spese per la pubblicità sul portale delle Vendite Pubbliche.

**Ritenuto di disporre la vendita la vendita dei beni sotto indicati**, con delega delle operazioni **ex art. 591 bis c.p.c.**

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato al prezzo indicato dal perito stimatore

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita di tutto il compendio pignorato, il professionista acquisisca tutte le precisazioni dei crediti indicando un termine congruo alle parti processuali per il deposito telematico della testé citata precisazione; il delegato trasmetta il fascicolo al GE con le precisazioni ai fini della liquidazione di rito; precisati i crediti e liquidati i compensi per mano dello scrivente, il delegato, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

**DISPONE**



[Digitare il testo]

Delega con nuovi contenuti – 24.11.2017

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c. e 599 c.p.c.;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima; vendita che dovrà celebrarsi entro 120 GIORNI dalla comunicazione della presente ordinanza;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 5% del prezzo indicato in ordinanza;

**che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;**

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

**che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;**

**che su tale conto siano anche versati con bonifico bancario ovvero con assegno circolare intestato alla procedura dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;**

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che, se la vendita fissata va deserta, il delegato fissi la seconda vendita senza incanto ribassando il prezzo fino al 25% , proseguendo nella fissazione del terzo tentativo di vendita con il ribasso del 15% e nella fissazione del quarto tentativo di vendita con il ribasso del 10% e la quinta con il ribasso del 50% notiziando, prima della fissazione della quinta vendita, il G.E. e, comunque, fino a diversa direttiva del GE;

**laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero** in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro.

Il G.E. avrà cura di comunicare ai delegati il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé quanto alle ipotesi di antieconomicità della vendita.

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso **darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.**

**Relazioni informative:** secondo le scansioni temporali tipizzate nel codice di rito come da ultimo novellato e comunque almeno ogni 6 mesi il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione su tutta l'attività svolta.

Quanto alla valutazione sull'opportunità di procedere o meno alla liberazione del bene il custode-delegato dovrà precisare lo stato occupativo del bene e, se del caso, trasmettere bozza dell'ordine giudiziale di liberazione al magistrato (sarà cura dello scrivente depositare in cancelleria un modello di ordine giudiziale di liberazione); laddove detto ordine sia emesso e portato ad esecuzione, sarà cura del custode/delegato relazionare sul buon esito della procedura.



## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita (presso il professionista se adeguatamente organizzato ovvero presso la cancelleria). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**;

a seconda del valore del bene il delegato interpellierà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo (entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo)

**che l'offerta dovrà contenere:**

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un **importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

**Che il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.**

che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta e' la



[Digitare il testo]

Delega con nuovi contenuti – 24.11.2017

sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione – sala la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista N.Q. su libretto bancario o conto corrente intestato alla procedura e aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

che in caso di più offerte valide (è **valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta ( valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere** direttamente tali incombenze;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a **spese** e cura della procedura; la lettura combinata degli artt. art. 591 bis n. 11 c.p.c., 179 bis disp. Att c.p.c. e del d.m. n. 227 del 2015, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato, impone dal 10.3.2016 che siano poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale ma non anche le spese di cancellazione delle formalità ovvero dei gravami che, allora, devono, differentemente dal



[Digitare il testo]

Delega con nuovi contenuti – 24.11.2017

passato essere posti a carico della procedura e non dell'aggiudicatario (ciò che costituisce una novità rispetto al passato in seno all'Ufficio giudiziario del Tribunale di Patti ma che costituisce, come su indicato, una scelta obbligata anche in funzione della maggiore competitività delle vendite giudiziali del Tribunale di Patti); che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Quanto alla vendita con incanto laddove disposta ex art. 591 c.p.c. , l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..**

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE, dal 19.2.2018 obbligatoria, sul sito ufficiale del Tribunale di Patti;

su Newspaper Aste in formato cartaceo;

su Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;

sul sito [www.TEMPOSTRETTO.it](http://www.TEMPOSTRETTO.it);

sul sito della gazzetta del sud on line;

sul quotidiano di Sicilia on line.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

- Il Custode o il Professionista Delegato alla Vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore ASTALEGALE (allo stato anche presso la Cancelleria).

**Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.**

- Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

#### **DELEGA**

**Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:**

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado



sull'immobile acquistato, **le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., **il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento** da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del **conto (da convenire con l'istituto disponibile su piazza) senza spese per la procedura, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice, da utilizzare per il pagamento.**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tutte le spese invece correlate alla purgazione del bene dalle formalità pregiudizievoli saranno poste a carico della procedura esecutiva e prelevate dal saldo prezzo. L'importo complessivo degli oneri accessori a carico dell'aggiudicatario (come detto con l'esclusione delle spese di purgazione del bene trasferito) sarà tempestivamente comunicato – anche forfettariamente in misura pari al 30% del prezzo di aggiudicazione - dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

**L'art. 41 del T.U.B.**, al comma 4, prevede, che “*Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile*”; al fine di evitare un doppio passaggio di denaro (aggiudicatario, conto corrente procedura, creditore fondiario), con conseguente aggravio di adempimenti di cancelleria, si dispone che il versamento del saldo prezzo avvenga, in conformità alla su indicata disposizione, per mano dell'aggiudicatario direttamente nelle mani del creditore fondiario; l'eventuale versamento





del saldo prezzo nel conto della procedura – in luogo del versamento diretto al fondiario – dovrà essere certificato dal professionista delegato e sarà valutato come inadempimento dell'aggiudicatario rilevante ex art. 587 c.p.c.; perché siffatto versamento diretto avvenga correttamente il professionista verificherà con il G.e. se l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del T.U.B.; il creditore fondiario dovrà trasmettere tempestivamente – entro giorni 15 dall'aggiudicazione – una nota riepilogativa del credito e spese di procedura con l'indicazione delle coordinate bancarie utili ai fini del versamento diretto; il professionista calcolerà forfettariamente le spese di procedura di probabile successiva maturazione; il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo saldo prezzo dovrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; l'aggiudicatario provvederà al versamento diretto al fondiario della porzione di saldo prezzo corrispondente al credito del fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c. così come individuata dal professionista delegato; l'eventuale somma residua del saldo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura esecutiva; l'aggiudicatario avrà cura di documentare il versamento diretto depositando nelle mani del professionista delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di credito fondiario.

Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.

Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (IN FILE PDF NATIVO MODIFICABILE o WORD) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita



[Digitare il testo]

Delega con nuovi contenuti – 24.11.2017

unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Riepilogando: a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alle formalità di **registrazione, trascrizione** nei Registri Immobiliari del decreto (nel caso di cui all'art. 585 c.p.c. solo unitamente alla nota di iscrizione di ipoteca concessa dalla parte finanziata con il mutuo indicato nel decreto stesso), **annotazione, voltura catastale**, alla **comunicazione** di esso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento immobiliare; provvederà altresì ad eseguire la cancellazione delle formalità gravanti sul bene trasferito con il citato decreto anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito dalla cancelleria al professionista delegato; **la cancelleria deve allora reputarsi esonerata da tutte le predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2 numero 5 c.p.c..**

Sarà cura del professionista delegato restituire all'aggiudicatario le somme risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento e di ciò darà atto nella relazione al progetto di distribuzione.

DELEGA

**Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione** e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato;
- contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito in un termine congruo, da sottoporre poi al GE per la liquidazione dei compensi di procedura esecutiva. Consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, 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.**
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- Tra le **spese in prededuzione** il professionista delegato considererà A) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; B) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale invero posti a carico della procedura.
- 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 maturandi sino alla data della udienza (**che rispetto alla trasmissione della bozza verrà comunque fissata dallo scrivente entro DUE MESI**) e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione.



[Digitare il testo]

Delega con nuovi contenuti – 24.11.2017

□ Una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo al magistrato che provvederà ad ordinare il deposito in cancelleria ed a fissare udienza di discussione di esso onerando la cancelleria della comunicazione di rito; il professionista delegato provvederà anche a trasmettere al giudice come allegati: le dichiarazioni e le precisazioni dei crediti con la liquidazione giudiziale dei compensi operata dal G.e..

□ **qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore che lo scrivente G.e. farà proprio al momento dell'approvazione del piano di riparto e che costituirà titolo esecutivo per l'esazione dell'eccedenza indebitamente trattenuta.**

□ Una volta approvato il progetto di distribuzione, decorsi giorni 20, il delegato provvederà a sottoscrivere i mandati di pagamento entro i successivi 30 giorni; **il G.e. autorizza il professionista delegato ad operare sul conto corrente della procedura e quindi a prelevare dal conto corrente quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione dei compensi- sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario - nonché a chiudere il conto, depositando entro 60 giorni dall'approvazione del piano di riparto un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegando anche alla relazione finale i provvedimenti di liquidazione del G.e., il progetto di distribuzione, la prova dei pagamenti eseguiti, gli estratti del conto corrente, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami**

PATTI, il 25/01/2018

IL G.E.  
(dott. U. Scavuzzo)

