



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

SEZIONE CIVILE

Proc. n. 90/Int

## ISTRUZIONI OPERATIVE AI CUSTODI GIUDIZIARI E PROFESSIONISTI DELEGATI – LINEE GUIDA ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Il Presidente della Sezione civile

ritenuto che appare di stretta convenienza e opportunità fornire ai Custodi giudiziari e ai Professionisti delegati “*Istruzioni Operative*” allo scopo di rendere più efficiente la gestione delle procedure esecutive immobiliari e più agevole l’attività di vigilanza e di controllo in capo ai giudici dell’esecuzione civile immobiliare;

ritenuta l’opportunità di uniformare (nei limiti delle proprie prerogative e responsabilità di indirizzo) le azioni dei custodi giudiziari e dei professionisti delegati ed evitare il consolidarsi di prassi applicative disomogenee;

ritenuta la necessità di riunire, aggiornare e integrare in un unico testo tutte le indicazioni riportate nelle precedenti linee guida, sostituendole integralmente;

agendo di concerto con i giudici, togati e onorari, addetti alle esecuzioni civili immobiliari

**emana**

le seguenti

### “**LINEE GUIDA**”

con direttive, indicazioni operative e suggerimenti relativi all’espletamento degli incarichi di custode giudiziario e di professionista delegato conferiti dal Tribunale di Marsala al fine di assicurare una più efficiente organizzazione e gestione delle procedure esecutive immobiliari.

### I

## ISTRUZIONI NELLA REDAZIONE DELLE ISTANZE

Gli ausiliari, custodi e professionisti delegati, sono tenuti a:

- a) precisare in premessa, con chiarezza, l’oggetto di istanze/relazioni (es. istanza di proroga delle operazioni di vendita delegate, autorizzazione locazione transitoria, pericolo di crollo edificio, esito accesso immobile, esito vendite, istanza di fissazione piano riparto, ecc..), sì da renderne immediatamente percepibile il contenuto anche da parte della cancelleria al fine di consentire l’immediata trasmissione/segnalazione delle istanze urgenti;



- b) acquisire preventivamente (cioè prima di riferire al Giudice) il parere dei creditori su proposte di locazione o su istanze di autorizzazione ad abitare l'immobile;
- c) indicare, nelle conclusioni delle relazioni, i provvedimenti ritenuti opportuni nel caso di specie senza limitarsi a richiedere i provvedimenti di competenza;
- d) adoperare tecniche informatiche idonee ad agevolarne la consultazione o la fruizione e, in particolare, quando esse consentono la ricerca testuale all'interno dell'atto e dei documenti allegati, nonché la navigazione all'interno dell'atto;
- e) assicurare un monitoraggio costante dello stato della procedura, sollecitando – anche in caso di sostituzione giudice che sarà cura della Cancelleria comunicare – l'adozione dei seguenti provvedimenti:
- 1) emissione decreto di trasferimento (decorsi 30 giorni dal deposito della relativa bozza);
  - 2) liquidazioni in vista dell'udienza fissata per il progetto di distribuzione (30 giorni prima della data prevista per la predetta udienza);
  - 3) messa in sicurezza dei beni pignorati;
  - 4) decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio assegnatogli.

## II

### COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

#### A) ATTIVITA' PRELIMINARI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il custode giudiziario è tenuto, con la necessaria perizia e diligenza, a porre in essere le sottoelencate attività:

1. verificare ipotesi di incompatibilità con l'incarico ricevuto;
2. accettare l'incarico in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione, da depositare successivamente nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione della nomina; in mancanza, l'incarico si intenderà rifiutato;
3. contattare tempestivamente l'esperto stimatore nominato al fine di effettuare un controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c.;
4. segnalare al giudice dell'esecuzione l'eventuale mancata accettazione dell'incarico da parte dell'esperto stimatore;
5. verificare, di concerto con l'esperto stimatore, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (consultando la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva contenuta nel fascicolo) nonché degli avvisi ex artt. 498 c.p.c. e 599 c.p.c. ed il regime patrimoniale dell'esecutato (cfr. nuova scheda di *due diligence* reperibile sul sito web del Tribunale di Marsala - per il professionista – moduli – da compilare in formato .doc e da depositare in formato .pdf), segnalando entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico eventuali carenze documentali;
6. comunicare immediatamente al debitore esecutato:



- a) il provvedimento di nomina, con i propri recapiti;
- b) la data in cui sarà eseguito l'accesso unitamente all'esperto;
- c) la reiterazione dell'invito (già contenuto nell'atto di pignoramento ex art. 492, 2° comma c.p.c.) di *“effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice”*;
- d) l'avviso che i beni pignorati saranno posti in vendita, che saranno visitati da persone interessate e che il debitore non dovrà ostacolare le visite né contattare le persone eventualmente interessate e dovrà assicurare che l'immobile sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione;
- e) possibilità di evitare la vendita del compendio pignorato definendo in via stragiudiziale la propria posizione debitoria;
- f) la facoltà di accedere alla conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., con possibilità di rateizzazione del debito sino a 48 mesi, documentando 'giustificati motivi', entro il termine ultimo dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed alle condizioni indicate nell'art. 495 c.p.c. a pena di inammissibilità dell'istanza (cauzione e modalità di deposito);

7. al momento del primo accesso all'immobile, da effettuarsi entro il termine di gg. 20 dalla comunicazione del provvedimento di nomina (anche nel caso di mancata tempestiva accettazione dell'incarico da parte dell'esperto), consegnare al debitore presente sul luogo o a chi ne fa le veci il documento denominato **“Informativa per la parte esecutata”** di cui all'allegato D delle Buone prassi del settore delle esecuzioni del 06.12.2021 del CSM (reperibile sul sito web del Tribunale di Marsala - per il professionista - moduli);

8. redigere verbale di sopralluogo per ciascun immobile, recante le sottoscrizioni di tutti i presenti, opportunamente identificati;

9. relazionare al G.E. nell'ipotesi in cui il debitore si opponga all'accesso, adottando atteggiamenti ostruzionistici o inerti, e, conseguentemente, chiedere:

- a) in caso di immobile disabitato, l'autorizzazione ad eseguire l'accesso mediante l'ausilio della Forza Pubblica ed eventualmente di un fabbro;
- b) in caso di immobile abitato, l'autorizzazione ad eseguire l'accesso mediante l'ausilio della Forza Pubblica e l'adozione di ogni consequenziale provvedimento (es. revoca autorizzazione ad abitare, emissione ordine di liberazione);

10. consultare la perizia estimativa, segnalando al GE eventuali anomalie e/o carenze;

11. relazionare periodicamente (ogni sei mesi) sulla consistenza e sullo stato di detenzione degli immobili staggiti, segnalando prontamente eventuali difformità o mutamenti rispetto a quanto indicato in perizia.

## B) ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Il Custode cura la gestione del patrimonio immobiliare, subentrando al debitore nei contratti di locazione esistenti ed opponibili, ovvero procedendo alla stipula di contratti di locazione *ex novo* degli immobili liberi oppure occupati *sine titulo*.

In dettaglio, il Custode è tenuto agli adempimenti di seguito elencati:

1. provvedere al deposito di una prima relazione di custodia entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, depositandola telematicamente;
2. depositare una relazione ogni sei mesi, unitamente al conto della gestione, specificando nella prima relazione le attività compiute, le istanze proposte e, sommariamente, i provvedimenti ottenuti dal G.E: dalla seconda relazione in poi, oltre a un breve riassunto delle attività precedentemente compiute, specificare per ogni singola unità immobiliare sottoposta alla custodia, le entrate e le uscite, il saldo contabile della custodia e gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate;
3. adoprarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare il contatto tra i medesimi; in caso di beni in comproprietà, immettersi nel possesso limitatamente alla sola quota pignorata, provvedendo alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzando le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
4. raccogliere le proposte locative e, previo parere dei creditori costituiti, richiedere al G.E. l'autorizzazione per la stipula del contratto di locazione (da specificare in sede di stipula "di natura transitoria") avente ad oggetto gli immobili pignorati, depositando la/e bozza/e del/i relativo/i contratto/i (con clausola risolutiva espressa al mancato pagamento di due mensilità, anche non consecutive e sottoposto a condizione risolutiva dell'aggiudicazione);
5. provvedere ad aprire presso gli istituti bancari che offrano le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione, con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, apposito c/c di corrispondenza intestato alla procedura esecutiva con il numero del RGE (nei seguenti termini: Tribunale di Marsala RGE n.---/---) sul quale far confluire le somme relative alle attività di custodia;
6. segnalare tempestivamente al G.E. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite, protratto per almeno 2 mensilità;
7. segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato (solo pericoli di crollo o manutenzione necessaria per la messa in sicurezza del bene), con previa acquisizione di almeno tre preventivi di spesa;
8. dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non gravano sulla custodia le spese di condominio, qualora taluno degli immobili sia in condominio;



9. qualora l'immobile pignorato risulti, all'esito della perizia estimativa, abusivo non sanabile, procedere alla immediata comunicazione di detta circostanza alle autorità competenti;
10. qualora l'immobile pignorato rechi parti in amianto, il perito (anche su sollecitazione del custode) è tenuto verificare se l'amianto contenuto nell'immobile sia integro<sup>1</sup>;
11. trasmettere copia di ogni rendiconto a mezzo posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti costituite almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del progetto di distribuzione; in assenza di osservazioni nei successivi 10 giorni, il rendiconto depositato si riterrà approvato, salvo precisazioni apportate dal giudice.

### **C) LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTRATTI DI LOCAZIONE**

In caso di immobile pignorato, costituito da appartamento, occupato dal debitore e dalla sua famiglia quale residenza e dimora abituale deve, in via generale, ritenersi che non può essere ordinata la liberazione dell'immobile sino all'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile pignorato, salvi i casi previsti dal comma 6 dell'art. 560 c.p.c., né tale occupazione necessita di autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione. Non è ammessa la stipula di contratto di locazione con l'esecutato, in quanto la posizione giudica del conduttore non è conciliabile con quella di proprietario del bene (cfr. *ex multis* Cass, 12.04.2011 n. 8298).

In caso di immobile pignorato occupato da terzi estranei alla procedura esecutiva, invece, il Custode deve preliminarmente verificare l'eventuale esistenza di un titolo legittimante l'occupazione (contratto di locazione regolarmente registrato, costituzione di usufrutto o di altri eventuali diritti) e l'opponibilità dello stesso alla procedura (titolo avente data certa anteriore al pignoramento ovvero successiva):

- a) in assenza di qualsivoglia titolo, l'occupazione è illegittima e conseguentemente l'immobile deve essere considerato libero e come tale locabile, previo rilascio da parte degli occupanti *sine titulo*; in caso di rifiuto di questi ultimi, il Custode, previo parere dei creditori costituiti, si rivolgerà al GE per l'emissione di un provvedimento di liberazione; ove gli occupanti *sine titulo* ne facciano richiesta, il Custode, previo parere dei creditori e del perito estimatore sul canone di locazione ritenuto congruo, redigerà la bozza del contratto di locazione di natura transitoria da sottoporre al GE per l'autorizzazione alla stipula;
- b) in caso di esistenza di titolo inopponibile alla procedura, in quanto redatto in epoca successiva alla data di notifica e trascrizione del pignoramento o privo di data certa, ovvero nel caso di comodato, trovano applicazione i medesimi principi di cui al precedente punto a).

---

<sup>1</sup> La procedura può non provvedere immediatamente allo smaltimento dell'amianto, onerando l'aggiudicatario di provvedervi (con costi detratti dalla perizia di stima) solo qualora dalla perizia di stima risulti chiaro che "il materiale di copertura, perfettamente integro, non è soggetto a dispersione di particelle e non crea quindi un pericolo di contaminazione ambientale"; viceversa, là dove sussista un serio rischio di contaminazione ambientale il perito e/o il custode devono immediatamente procedere alla segnalazione alla ASL di competenza, alla ARPA ed al Comune. In tal caso, il costo della rimozione (ove ritenuta necessaria dalla ASL) e di smaltimento dell'amianto va posto a carico della procedura, quale spesa ex art. 2770 c.c., qualora i creditori costituiti, resi edotti della circostanza, insistano per la vendita; al contrario, nel caso di rinuncia dei creditori costituiti all'esecuzione, limitatamente all'immobile interessato dall'amianto, l'onere di rimozione ed i relativi costi non potranno che gravare esclusivamente sul proprietario/esecutato.

c) in presenza di un titolo opponibile, l'occupazione continuerà alle condizioni stabilite nel relativo titolo; il canone di locazione dovrà essere obbligatoriamente corrisposto al Custode subentrante al debitore nel relativo titolo originario; al riguardo, è fatto obbligo al Custode di comunicare tempestivamente al debitore ed al conduttore del bene la propria nomina e l'avvenuto subingresso; nel caso in cui l'occupante o il debitore non versino i corrispettivi dovuti il Custode dovrà riferire al GE per i provvedimenti opportuni; il custode avrà cura di riferire tempestivamente al GE al fine di procedere alla disdetta tempestiva del contratto, così da evitare la proroga tacita eventualmente pattuita, salvi i casi di proroga *ope legis*.

In ogni caso, va ricordato che le modifiche apportate dall'art. 4, co. 4, del D.L. 135/2018, conv. dalla l. 12/2019 e dall'art. 118 quater, co. 1, della l. 8/2020, di conversione con modificazioni del D.L. 162/2019, hanno determinato una sorta di doppio binario da seguire ai fini della liberazione.

Quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari, il giudice dell'esecuzione non può disporre il rilascio prima della pronuncia del decreto di trasferimento, a meno che il debitore non sia venuto meno agli obblighi impostigli dalla norma (ostacolando il diritto di visita di potenziali acquirenti, non mantenendo l'immobile in uno stato di buona conservazione, ecc.).

In caso di violazione degli obblighi, l'ordine sarà adottato necessariamente con apposita ordinanza, che il custode eseguirà senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.

In caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586, comma 2, c.p.c. sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza dell'aggiudicatario<sup>2</sup> o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni.

Quando l'immobile pignorato non è abitato dal debitore o dai suoi familiari, ma da terzi (non aventi titolo opponibile alla procedura) l'ordine di liberazione potrà e dovrà essere emesso contestualmente alla ordinanza di delega delle operazioni di vendita (se non prima, in caso di segnalazione da parte del custode di violazioni del terzo che non consentono di attendere la celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) e, comunque, non oltre il momento dell'aggiudicazione.

### **Disposizioni al Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione**

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso a seguito di autorizzazione della vendita, si atterrà alle seguenti istruzioni:

a) munito di copia del provvedimento di liberazione dell'immobile si recherà prontamente sul luogo della custodia;

---

<sup>2</sup> Istanza dell'aggiudicatario che – al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura – dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione (previa avvertenza contenuta nell'avviso di vendita).

- b)** qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso, con l'ausilio di un fabbro (costo max 100 € salvo peculiari casi, da rappresentare);
- c)** qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, consegnandogli apposita informativa; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine (di norma 30 giorni); dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d)** qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- e)** qualora l'occupante si rifiuti di liberare l'immobile ovvero non adempia nel termine assegnatogli, il Custode è autorizzato ad avvalersi della forza pubblica, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.).
- f)** concorderà quindi con la Forza Pubblica giorno e ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei 60 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice.
- g)** notizierà l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno e ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
- h)** richiederà tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, procurandone la presenza sul luogo;
- i)** per i beni mobili e i documenti, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva;
- j)** il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie;

## D) ATTIVITÀ RELATIVE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il Custode è tenuto a:

1. partecipare alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione ed essere sempre a conoscenza dello stato della procedura (numero vendite esperite e ribassi operati, termine per il saldo prezzo indicato nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. ecc.);
2. fornire alle persone interessate tutte le informazioni che riguardano gli immobili oggetto di espropriazione nonché quelle relative alle modalità di partecipazione alla vendita, attenendosi alle istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, 3° comma, c.p.c. o nei provvedimenti successivi emessi ex art. 591 c.p.c. (c.d. condizioni di vendita allegate all'ordinanza di vendita o al verbale di udienza di vendita);
3. provvedere a dare pubblica notizia della vendita attenendosi alle istruzioni impartite nelle condizioni di vendita allegate all'ordinanza di vendita o al verbale di udienza di vendita;
4. depositare istanza di liquidazione dei compensi una volta trasmessa la bozza del decreto di trasferimento.

### III

## COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

### A) ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1. Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 sexies, del D.L. n. 179/2012, è tenuto a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita.
2. Gli esperimenti di vendita avverranno, salvo diverse indicazioni del GE, anche in ragione delle peculiarità della procedura, ferma restando la soglia di antieconomicità (come indicata al punto IV delle presenti linee-guida) alle seguenti condizioni:
  - I esperimento      *prezzo base d'asta*
  - II esperimento     *prezzo base d'asta ridotto del 25%*
  - III esperimento    *prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 25%*
  - IV esperimento    *prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 25%*
  - V esperimento     *prezzo base d'asta del IV esperimento ridotto del 50%*Laddove il prezzo d'asta dei beni si riduca al di sotto del 90% del valore di stima e in ogni caso al di sotto di € 15.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile) il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al GE per i provvedimenti di competenza. All'esito del quinto esperimento di vendita, il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE al fine di valutare l'opportunità di proseguire la procedura esecutiva.
3. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza trimestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte.





4. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

I rapporti riepilogativi periodici e finali previsti per le procedure concorsuali e i rapporti riepilogativi previsti per i procedimenti di esecuzione forzata dovranno essere depositati con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. I rapporti riepilogativi di cui al presente comma dovranno contenere i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

5. Il professionista delegato avrà cura di pubblicare l'ordinanza di vendita e la perizia di stima **omettendo ogni indicazione idonea a consentire l'identificazione delle parti del processo esecutivo**.

6. Al momento della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, il delegato provvederà ad allegare anche congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti.

7. Nel caso in cui l'esperimento di vendita si concluda con l'aggiudicazione o l'assegnazione dell'immobile pignorato, il professionista delegato depositerà nel fascicolo telematico una relazione unica contenente un rapporto riepilogativo della vendita con l'indicazione espressa del termine per il versamento del saldo prezzo.

#### **B) ISTANZA DI PROROGA DELLA DELEGA EX ART. 591 BIS C.P.C. E/O RINNOVAZIONE DELL'INCARICO.**

L'istanza di proroga delle operazioni di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. deve essere richiesta prima della scadenza del termine indicato nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. Detta istanza, al pari della richiesta di rinnovazione dell'incarico nel caso di delega già scaduta, deve essere corredata della documentazione comprovante l'avvenuto espletamento degli adempimenti pubblicitari relativi alle vendite esperite e contenere l'indicazione specifica del valore di stima dei beni; del numero di vendite effettuate, ribassi operati, attuale prezzo di vendita dei beni pignorati. Laddove il prezzo d'asta dei beni si riduca, all'esito di cinque esperimenti di vendita deserti, al di sotto del 90% del valore di stima e in ogni caso al di sotto di € 15.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile) il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al GE per i provvedimenti di competenza.

#### **C) APERTURA CONTO CORRENTE PER RICAIVATO DELLE VEDITE E FONDO SPESE AGGIUDICATARIO**

A seguito dell'emissione dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c., il professionista delegato provvederà ad aprire apposito c/c di corrispondenza, intestato alla procedura esecutiva presso il Tribunale di Marsala con il numero del RGE (es: Tribunale di Marsala RGE ---/--) con mandato ad operare al delegato, che il professionista provvederà ad aprire presso gli istituti bancari che offrano le

migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione, con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, sul quale far confluire le somme relative alle operazioni di vendita, nonché il fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successivi adempimenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il Professionista delegato provvederà altresì ad aprire altro apposito conto corrente recante indicazione del numero della procedura e specifica dizione fondo spese creditore per PVP (i.e. delegato Mario Rossi proc. RGE XY/SZ fondo spese PVP Banca Tizia) al fine di procedere al pagamento del predetto contributo. Il creditore resterà responsabile della capienza del fondo indicato e ove questo vada ad esaurimento sarà tenuto al suo ripristino sempre in tempo utile per dare corso alla pubblicità legale disposta.

#### **D) REDAZIONE DEPOSITO BOZZA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e fondo-spese il delegato incaricato è tenuto a depositare la bozza del decreto di trasferimento, secondo il modello rinvenibile sul sito web del Tribunale di Marsala, corredata da visure catastali e ipotecarie aggiornate, nonché l'istanza di liquidazione degli onorari e delle spese.

In seguito al versamento del saldo prezzo, il delegato provvederà a richiedere tempestivamente il certificato di destinazione urbanistica aggiornato – nel caso di terreni per i quali esso sia obbligatorio – e segnalerà l'eventuale mancato rilascio contestualmente al deposito della bozza del decreto di trasferimento.

Il professionista delegato è tenuto altresì a depositare tempestivamente una nota contenente la descrizione analitica dei singoli esborsi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

#### **E) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA TRASFERIMENTO PUBBLICAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Il custode delegato o il professionista delegato è tenuto:

- entro i 10 giorni successivi alla pubblicazione del decreto di trasferimento a curare la trascrizione, previa registrazione;
- a procedere all'immissione dell'acquirente nel possesso dell'immobile, al momento della pubblicazione del D.T.;

#### **F) FONDO SPESE DEGLI AGGIUDICATARI**

L'aggiudicatario è tenuto a versare – nel medesimo termine fissato per il pagamento del saldo prezzo – un fondo spese (ai fini della registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento) pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (se prima casa) ovvero al 20% (negli altri casi), con un minimo di € 2.000,00. Detto fondo-spese potrà essere integrato, su ordine del GE, prima della pubblicazione del decreto di trasferimento, nella misura necessaria a coprire i costi relativi agli onorari del custode-delegato; in tal

ultimo caso è assegnato all'aggiudicatario un termine massimo di 30 giorni (dalla comunicazione del relativo provvedimento di integrazione del fondo spese) per provvedere alla richiesta integrazione.

Il termine per il versamento del saldo-prezzo è perentorio, soggetto alla sospensione dei termini feriali (cfr. Cass. n. 12004/2012), ma insuscettibile di proroghe ex art. 153 c.p.c.

Il termine per versamento del fondo-spese è, invece, un termine ordinatorio, suscettibile di proroga (una sola volta), qualora tempestivamente depositata prima della scadenza del termine e corredata di idonea documentazione giustificativa. Il custode (o professionista) delegato è onerato della tempestiva restituzione delle somme versate in eccedenza dagli aggiudicatari a titolo di fondo spese, una volta espletati gli adempimenti consequenziali alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

### **G) FASE DISTRIBUTIVA. REDAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE ED EMISSIONE DEI MANDATI DI PAGAMENTO**

Nella fase distributiva dell'esecuzione, il custode-delegato o il professionista delegato è tenuto ai seguenti adempimenti.

#### **RENDICONTO DELLA GESTIONE**

Entro 20 giorni prima dell'udienza fissata per la discussione del progetto di distribuzione, il Custode-delegato o Professionista delegato depositerà un rendiconto (c.d. conto della gestione), recante l'analitica ricognizione delle seguenti voci:

1. attivo realizzato dagli immobili (ricavato dalle vendite, separato per lotti, frutti civili, multe per decadenze dall'aggiudicazione);
2. spese della procedura gravanti sull'attivo (pubblicità, compenso del delegato, acconti, ivi comprese le eventuali spese per l'estinzione del conto corrente, ecc.);
3. spese gravanti sull'aggiudicatario, così come liquidate, e avvenuta restituzione delle somme in eccesso da questi depositate a titolo di fondo spese. Al rendiconto analitico devono, pertanto, essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- 1) originale del/i contratto/i di apertura del c/c di corrispondenza, nonché relativi estratti contabili (in copia conforme, giusta attestazione del funzionario della banca incaricato) dalla data di apertura del c/c alla data del rendiconto;
- 2) quietanze di pagamento e prova documentale della avvenuta restituzione all'aggiudicatario delle somme eccedenti l'importo liquidato dal GE.

#### **DEPOSITO BOZZA DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

**I professionisti delegati provvederanno, prima della redazione della bozza del progetto di distribuzione, ad avvisare il Gestore della pubblicità e della piattaforma per la vendita telematica che è in corso tale adempimento, di modo che tale soggetto possa tempestivamente comunicare loro l'eventuale pendenza di insoluti e richiederne la collocazione in riparto in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c.c. allegandone le relative fatture.**

Nel termine assegnato dal GE, l'ausiliario incaricato invierà copia del progetto di distribuzione ai creditori costituiti e al debitore. All'esito di dette operazioni ed entro il termine assegnato dal GE, il delegato depositerà la bozza del progetto di distribuzione, nel quale saranno partitamente indicati i dati identificativi dei conti correnti intestati alla procedura, **nonché, in caso di ammissione del creditore procedente al patrocinio a spese dello Stato, previa assunzione di informazioni presso il competente ufficio, l'analitica specificazione delle spese oggetto di prenotazione a debito o di anticipazione a carico dell'Erario.**

#### EMISSIONE MANDATI DI PAGAMENTO

Decorsi 20 giorni dalla data di approvazione del progetto di distribuzione il custode-delegato o professionista delegato è autorizzato all'emissione dei mandati di pagamento in conformità alle previsioni ivi previste.

A tal fine, a chiusura della bozza del progetto di distribuzione, l'ausiliario preciserà quanto segue:

*“il GE autorizza l'emissione dei conseguenziali mandati di pagamento a cura del custode-delegato o professionista delegato dott./ avv. \_\_\_\_\_, contestualmente autorizzandolo al compimento delle relative operazioni sul c/ c n. \_\_\_\_\_, aperto presso \_\_\_\_\_, del quale curerà l'estinzione”* con onere di deposito entro 10 giorni dall'esecuzione del progetto di distribuzione della documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione del riparto (cfr. infra).

I suddetti pagamenti, a cura dell'ausiliario incaricato, devono obbligatoriamente avvenire dal 21° giorno successivo all'approvazione del progetto di distribuzione ed entro il successivo 30° giorno. Infine, entro 10 giorni dall'emissione dei mandati di pagamento, l'ausiliario incaricato depositerà in cancelleria relazione finale, corredata dei mandati di pagamento e relative quietanze (bonifico, assegno) nonché documentazione comprovante l'avvenuta estinzione dei c/c di riferimento, nonché nota di trascrizione dei decreti e annotazioni in punto di cancellazioni.

#### IV

#### INFRUTTUOSITÀ DELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA

In assenza di una chiara previsione legislativa, al fine di dare un preciso contenuto alla previsione dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., il Custode ed il Professionista delegato avranno cura di evidenziare al G.E. le seguenti condizioni che potranno determinare la chiusura anticipata del processo esecutivo:

- a) il valore del bene pignorato o della quota pignorata è stato stimato in un valore inferiore a € 15.000,00 (valore inferiore al costo medio di una procedura esecutiva) e, in caso di richiesta di vendita da parte del creditore, sono stati esperiti due tentativi di vendita senza esito;
- b) un ulteriore tentativo di vendita, successivo al terzo, comporterebbe un prezzo base d'asta inferiore ad € 15.000,00, avuto riguardo all'offerta minima ammissibile;
- c) nonostante i diversi tentativi di vendita, non sono pervenute richieste o informazioni di visita o non sono mai state effettuate offerte e il prezzo base d'asta ha raggiunto un valore tale da non

consentire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, tenuto conto delle spese già sostenute e dei costi necessari per la prosecuzione della procedura.

**La presente circolare è immediatamente esecutiva ed è dunque applicabile a tutte le procedure in corso. La sua inosservanza sarà valutata ai fini della revoca dell'incarico.**

Manda la Segreteria per la pubblicazione sul sito internet del Tribunale e per la trasmissione ai magistrati e al Dirigente Amministrativo e per la comunicazione al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Marsala, e al Consiglio dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala. Manda la Cancelleria Esecuzione per l'affissione del presente provvedimento alla porta dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e per comunicare la circolare ai custodi giudiziari e ai professionisti delegati.

Lo schema di questa Circolare è stato redatto dai dott.ri Francesco Giardina e Giampaolo Bellofiore, con la collaborazione dei giudici onorari, dott.ri Filippetta Signorello, Marcello Bellomo e Monica D'Angelo.

Marsala, 26.05.2022

Il Presidente della Sezione Civile

*Michele Ruvo*

Tribunale di Marsala  
Depositato in Cancelleria  
Marsala, 26.05.2022  
OPERATORE GIUDIZIARIO  
Lucia Rainer