



TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA
SEZIONE CIVILE

**ISTRUZIONI OPERATIVE AI CUSTODI GIUDIZIARI E PROFESSIONISTI
DELEGATI – LINEE GUIDA ESECUZIONI IMMOBILIARI
FEBBRAIO 2025**

Il Presidente F.F. 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 agevolare 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.

f) segnalare: 1) le procedure sospese ai sensi dell'art 624 bis cpc non riassunte oltre 20 giorni dopo la scadenza del termine; 2) le procedure sospese ai sensi degli artt. 615-617 c.p.c. per le quali non sia stato incardinato nel termine assegnato dal GE il giudizio di merito; 3) le procedure in relazioni alle quali il giudizio di scioglimento della comunione endoesecutiva si sia definito senza giungere alla assegnazione/aggiudicazione dei beni in comunione

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 o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notificazioni o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice, salvo quanto previsto dall'articolo 149 bis”*;
 - 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 eseguita”** 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); l'accesso va fatto anche se l'esperto non ha ancora prestato giuramento di rito;
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 GE: 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 eventuale 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 integro¹;

¹ 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.

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) 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 deve comunicare la nomina e trasmettere l'ordinanza di delega immediatamente:

- a) al gestore della vendita acquisendo dallo stesso l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10, n. 2, del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";
- b) ai creditori muniti di titolo esecutivo con contestuale richiesta di versamento del fondo spese liquidato dal G.E., quale acconto sulle competenze e per le spese del gestore e del PVP, evidenziando in particolare che il mancato pagamento di detta ultima voce in tempo

utile per la pubblicazione dell'avviso di vendita comporterà l'estinzione della procedura *ex* art. 631 bis c.p.c.;

2. 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;
 3. Il Professionista delegato deve emettere l'avviso di vendita secondo il modello pubblicato sul sito internet del Tribunale, completandolo con i dati mancanti, entro il termine di giorni sessanta dalla comunicazione dell'ordinanza;
 4. 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.
 5. 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.
 6. Il professionista delegato, entro un anno dall'emissione dell'ordinanza di vendita, deve effettuare almeno 3 esperimenti di vendita;
 7. 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 € 18.000,00 (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.
8. a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza trimestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte.

9. il Professionista, assunte informazioni dai gestori delle vendite telematiche dopo l'espletamento del secondo tentativo di vendita o ricevuta la segnalazione da parte di quest'ultimi circa l'eventuale mancato pagamento delle pregresse spese pubblicitarie differenti da quelle derivanti dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, avrà cura di rappresentare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione tale circostanza; ciò al fine di consentire al Giudice l'eventuale adozione dei provvedimenti di competenza;
10. 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 e della dichiarazione ex art. 585 c.p.c.;
11. il Professionista delegato dovrà segnalare al Giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario (sia per omesso versamento del saldo prezzo sia per l'omessa dichiarazione ex art. 585 c.p.c.)²;
12. il Professionista delegato avrà cura di allegare all'avviso di vendita il modello di dichiarazione antiriciclaggio pubblicato sul sito del Tribunale di Marsala;
13. il Professionista delegato dovrà depositare, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, la bozza del decreto di trasferimento in formato editabile (word) unitamente agli allegati necessari (dichiarazione di avvenuto versamento saldo prezzo e spese con allegata prova accredito somme, visure aggiornate, dichiarazione ex art. 585 c.p.c., certificato di destinazione urbanistica) nonché all'istanza di liquidazione degli onorari e delle spese; il professionista delegato è tenuto altresì a depositare tempestivamente una nota contenente la descrizione analitica dei singoli esborsi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- 14. I professionisti delegati provvederanno, prima della redazione della bozza del progetto di distribuzione, ad avvisare il Gestore della pubblicità e della piattaforma per**

² Dal 26 novembre 2024, data di entrata in vigore del d.lgs. n. 164/2024 contenente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149, è stato previsto che, se nel termine stabilito per il pagamento del prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La relazione illustrativa al citato decreto legislativo n. 164/2024 chiarisce, in relazione alla modifica in esame, che: *“Si interviene sul primo comma dell'articolo 587 prevedendo la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento della cauzione e nuovo incanto, non solo nell'ipotesi in cui nel termine stabilito egli non versi il prezzo, ma anche se nello stesso termine non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, e cioè le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio. La modifica è particolarmente importante al fine di contrastare il ricorso alle aste giudiziarie quale strumento per il riciclaggio dei proventi di attività criminose, anche considerato che l'articolo 585 pone i due adempimenti (versamento del prezzo e dichiarazione “antiriciclaggio”) sullo stesso piano, e quindi non sarebbe coerente con il sistema sanzionare l'omissione del primo ma non anche del secondo. La modifica si pone quindi nel solco degli interventi di razionalizzazione del processo civile contemplati dall'articolo 1, comma 1 della legge n. 206 del 2021 e della volontà del legislatore delegante di prevenire gli illeciti commessi nell'ambito delle aste, quale risulta dai principi direttivi di cui all'articolo 1, comma 12, lettere p) e q) della stessa legge delega, con i quali si prevede che gli obblighi previsti dal decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a carico del cliente debbano applicarsi anche agli aggiudicatari, che il giudice dell'esecuzione non possa emettere il decreto di trasferimento qualora tali obblighi non siano stati rispettati, e che sia istituita una banca dati nazionale delle aste giudiziarie proprio allo scopo di ostacolare le attività criminose”*.

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;

15. il Delegato dovrà compiere gli adempimenti di seguito indicati per la redazione del progetto di distribuzione e riparto:

- in via preliminare, dovrà richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori la loro nota di

precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente;

- entro i successivi 30 giorni dal versamento del saldo prezzo procede a formare un progetto di distribuzione da depositare all'interno del fascicolo telematico; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti per il creditore precedente e minimi per i creditori intervenuti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori;

- entro 30 giorni dal deposito da parte del giudice del progetto di distribuzione, fissa innanzi a se l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione, avendo cura di rispettare il termine di giorni 10 previsto dall'art. 596, comma 2, c.p.c.; il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà immediatamente nel fascicolo dell'esecuzione, ordinando i pagamenti agli aventi diritto entro il termine di giorni 7; in caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza di chiusura della procedura;

- nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza ex art. 598 c.p.c., allegando alla stessa: le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione;

- nel caso in cui una parte si sia avvalsa del gratuito patrocinio con anticipazione e/o prenotazione a debito dello Stato delle spese dell'esecuzione, previa verifica in cancelleria dell'ammontare delle stesse, ad

inserire nel riparto dette somme in favore dell'Erario, in prededuzione;

15. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione definitivo, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.

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.

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 € 18.000,00 (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 RICAVALO 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.

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.

IV

INFRUTTUSITÀ 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 € 18.000,00 (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 € 18.000,00, 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.

Il Presidente F.F. della Sezione Civile

Francesco Paolo Pizzo

PIZZO FRANCESCO Firmato digitalmente da PIZZO
FRANCESCO PAOLO
PAOLO Data: 2025.02.25 13:12:28 +01'00'

TRIBUNALE di MARSALA
Depositato in Segreteria di Presidenza
Marsala, 25 FEB 2025.....
Il Direttore
Caterina Augugliaro