TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DI DELEGA DELLE OPERAZIONI AL PROFESSIONISTA

Il giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 122/2006 R.G.Es.;
ritenuto di dover ordinare la prosecuzione delle operazioni di vendita ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c. al medesimo prezzo base d'asta fissato per l'ultimo tentativo di vendita;
considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi per ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto che, per ragioni di maggiore speditezza ed efficienza processuale, è opportuno delegare le ulteriori operazioni di vendita ad un professionista;
rilevato che deve essere nominato un custode dei beni pignorati;
sentiti gli interessati;

DELEGA

per le successive operazioni di vendita del compendio pignorato rimasto invenduto, come meglio identificato nella relazione di stima, e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c. il seguente professionista: Dott. Di Caro Catarratto Carmelo.

AUTORIZZA

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

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il professionista delegato provvederà a:

1. estrarre copia di tutti gli atti e i documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;
2. verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;
3. segnalare eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.;
4. determinare il valore di ciascun immobile pignorato (ed in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), tenendo anche conto della relazione di stima e di eventuali integrazioni e chiarimenti, anche a seguito degli elementi forniti dalle parti;
5. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza dal punto di vista sia oggettivo(esatta identificazione catastale) sia soggettivo(anche ai sensi dell'art. 2668 bis n. 6 c.c.). In mancanza di riscontro e appurata– a seguito di accertamenti ipotecari–la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al giudice per gli opportuni provvedimenti;
6. nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore, attenersi ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 6575/2013;
7. fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
8. indicare un proprio recapito per la presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.), precisando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

busta chiusa contenente l'offerta;

9. in caso di prestazione della cauzione mediante rilascio di fideiussione autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, ai sensi dell'art. 173-quinquies, procedere all'escussione della fideiussione e al deposito delle relative somme;
10. convocare le parti e i creditori iscritti non intervenuti il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere all'apertura delle buste, alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
11. nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. o nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al prezzo-base e ricorrano serie possibilità di maggiore realizzo(valutazione che si intende rimessa al professionista delegato ai sensi di quanto disposto dall'art. 591 bis n. 3), disporre nuova vendita; a tal proposito, ove non ricorrano elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., l'esperto delegato disporrà che i successivi tentativi di vendita abbiano luogo ai sensi degli artt. 570- 574 c.p.c.(vendita senza incanto);
12. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;
13. agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
14. alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'art. 581 c.p.c.;
15. ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
16. sulle offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c., e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
17. sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c. e all'art. 591, comma 3, c.p.c.;
18. fissare il nuovo incanto e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
19. fissare l'ulteriore incanto, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
20. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell' aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
21. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a tal proposito, il delegato-custode dovrà allegare al rendiconto finale la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;
22. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al giudice dell'esecuzione, che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi al sensi dell'art. 596 c.p.c.;
23. ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

B) Il professionista delegato provvederà, altresì, a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

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

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

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

-la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. atto c.p.c.);
-la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.
Nell'avviso, inoltre, dovrà essere evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta(che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta,
- che l'offerta deve contenere:
  a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
  d) l'eventuale pagamento rateale entro il termine di dodici mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo, avuto riguardo all'entità del prezzo indicato;
  e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni, nonché di conoscere ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;
- che all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che è trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese;
- che, in alternativa al deposito di assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante fideiussione autonoma per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrici od intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione in favore della procedura esecutiva, con necessità, in tal caso, di deposito di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione;
- che l'offerta presentata è irrevocabile e che pertanto di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- che, in caso di unica offerta valida, se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta; se l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita(nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita(ad esempio, qualora abbia avuto luogo la presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide) oppure siano state presentate istanze di assegnazione(in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e necessariamente da preferire);
- che, in caso di più offerte valide, si procede:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- in secondo luogo, salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;
- quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione(con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso il Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza,
- che, se la vendita va deserta, il Professionista Delegato fisserà nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25% e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del G.E.

Della vendita saranno dati avviso ai creditori e pubblica notizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul sito internet e www.astegiudiziarie.it, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sui seguenti quotidiani di informazione "La Repubblica", ed. Palermo.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza, altresì, i creditori ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri per la procedura.

C) Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:
-in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell' art. 576, comma 1, n. 7 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma l, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).
A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.
In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:
- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).
Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:
- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma l, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

D) In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

E) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato l'avviso di vendita, il verbale delle operazioni e la prova della pubblicità effettuata, nonché il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici comunali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
Qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta o al momento dell'aggiudicazione di volersi avvalere di benefici fiscali, di tanto dovrà darsi atto nel verbale di aggiudicazione.

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

IMPORTANTE: il delegato, al momento dell'aggiudicazione, dovrà far presente all'aggiudicatario che il termine del saldo prezzo è perentorio e che non verrà prorogato; il giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il deposito del saldo prezzo, il professionista dovrà dare avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento, trasmettendogli il fascicolo per la dichiarazione di decadenza.

F) Le somme versate a titolo di fondo spese per gli adempimenti necessari alla vendita dal creditore procedente o dal creditore che vi si sia surrogato, nonché le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate dal professionista delegato sul libretto di deposito intestato alla procedura e non vincolato all'ordine del Giudice, da aprirsi presso il precedente istituto di credito; sul medesimo libretto saranno versate le somme eventualmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricavate dall'attività di custodia del compendio pignorato;

G) il delegato provvederà a formare il progetto di distribuzione ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c..
In vista della formazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito, contenente:
a) l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
b) la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria.
Le richieste di liquidazione dei legali dei creditori dovranno essere tutte raccolte dal delegato e da lui esitate.
Successivamente, il delegato provvederà a trasmettere il progetto di distribuzione ai creditori ed al debitore, per poi depositarlo, affinché il Giudice dell'esecuzione fissi l'udienza per l'approvazione del piano di riparto.
In seguito all'approvazione del piano di riparto, il delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori risultati totalmente o parzialmente capienti, provvedendo a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia del libretto di deposito, nel frattempo estinto, entro 10 giorni dall'avvenuto versamento. Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

DETERMINA

in euro 800,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza da parte della cancelleria. Qualora entro 30 giorni prima della scadenza del predetto termine il fondo spese non sia ancora stato versato, il delegato provvederà ad informare gli altri creditori intervenuti muniti di titolo della prossima scadenza del termine per il versamento del fondo spese, del fatto che il creditore procedente non vi ha ancora provveduto e della facoltà degli altri creditori intervenuti muniti di titolo di surrogarsi a tale adempimento al procedente, evitando in tal modo l'estinzione della procedura.
In caso di mancato versamento del fondo spese entro il termine di novanta giorni, il delegato informerà immediatamente il giudice, affinché questi fissi udienza per l'eventuale dichiarazione dell'estinzione per inattività delle parti.
Qualora il fondo spese dovesse esaurirsi prima della vendita, il delegato è autorizzato sin da ora a richiedere al creditore procedente o a chi voglia eventualmente surrogarsi ad esso, la corresponsione di ulteriori somme, non superiori all'iniziale fondo, con l'indicazione di un termine entro il quale provvedere al versamento. In caso di mancato pagamento entro il termine, il delegato informerà il G.E. per i provvedimenti opportuni. In ogni caso, il delegato dovrà informare il G.E. della richiesta dell'ulteriore fondo.
La richiesta di liquidazione dei compensi da parte del delegato dovrà essere formulata prima dell'udienza per discussione e approvazione del piano di riparto finale.

ASSEGNA

il termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, disponendo che, nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine, il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, sempre che non ritenga di presentare un'istanza di proroga prima della scadenza di detto termine; in ogni caso, allo scadere di detto periodo il professionista delegato redigerà una breve relazione illustrativa delle attività svolte e delle possibili ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura.
Al termine delle operazioni di vendita di ogni immobile pignorato ed in ogni caso quando la procedura venga rimessa davanti al G.E. per il decorso del termine di diciotto mesi di durata della delega, il delegato trasmetterà al G.E. copia del libretto di risparmio con tutti i documenti giustificativi delle spese sostenute nel corso della procedura.

E' IMPORTANTE precisare che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto.
Al fini di consentire il controllo del G.E. sulla sussistenza di tali condizioni temporali, il delegato provvederà a depositare in cancelleria copia dell'avviso di vendita.
In base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto dal G.E. solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto. Del differimento il delegato notizierà immediatamente il G.E..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOMINA CUSTODE

il medesimo professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

1) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);[1]
2) Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni e, se l'unità è occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, dovrà avvertire anche costoro. Al momento dell'accesso il custode dovrà: rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene (che si concede sin da ora fino all'aggiudicazione dell'immobile) e disposto il rilascio forzoso.
3) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico sul libretto di deposito intestato alla presente procedura esecutiva;
4) verificare in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas);
5) dare immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
6) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto di cui al precedente punto 3); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;[2]
7) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
8) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;
10) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile oggetto della procedura, avendo cura di evitare ogni contatto tra i diversi interessati; in tali occasioni, il custode segnalerà eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
11) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, nonché un fac-simile dell'offerta da depositare per partecipare alla gara ed un elenco delle banche convenzionate con il Tribunale per la concessione di mutui ipotecari;
12) a seguito dell'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile, il custode provvederà ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notificherà quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario[3];

---

[1] Il Custode concorderà con l'occupante l'immobile i tempi in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE, DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA;

[2] ATTENZIONE: ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

[3] L'ordine di liberazione non potrà essere eseguito laddove l'acquirente del bene abbia esonerato il custode da tale adempimento; pertanto, il custode dovrà contattare l'aggiudicatario prima che con il decreto di trasferimento sia ingiunta la liberazione dell'immobile, al fine di apprendere se il nuovo proprietario intenda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

DISPONE

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato – custode, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, al debitore;
che la presente ordinanza sia notificata, altresì, ai creditori iscritti non intervenuti a cura del creditore procedente.
Agrigento, 26.11.2015

Il Giudice dell'esecuzione

Nelly Gaia Mangiameli

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Depositato il 30-11-2015
Il Cancelliere
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rosaria Silvana VECCHIA

ASTE GIUDIZIARIE.it

for liberare l'immobile dagli occupanti o se voglia rinunciarvi (nel quale ultimo caso, l'acquirente dovrà consegnare il custode una sua scritta da depositare in cancelleria).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V° si rinnova la delega al Dott. Di Caro Catarratto per ulteriori 18 mesi dalla data di comunicazione del presente provvedimento;

si invita il creditore procedente o, in difetto, altro creditore titolato interessato a ricostituire il fondo spese nella misura di € 800,00 entro 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Si comunichi al delegato e alle parti a cura del primo.

Agrigento, 13.03.2015

Il G.E.

Nelly Guia Mangiamelli

13-3-15

122/06

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009