

Croni
580/14

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 824/2011 R. G. E.

ORDINANZA DI VENDITA
CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il giudice dell'esecuzione,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 21/1/14
letta la relazione peritale e le osservazioni delle parti;
verificata la documentazione allegata alla istanza di vendita;
rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che si provvederà come da separata
ordinanza;
ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571 e 576 c.p.c. con delega delle
operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

ORDINA

la vendita del compendio pignorato, meglio identificato nella relazione di stima in atti

DELEGA

per le operazioni di vendita

avv. Massimo Sedona

DETERMINA

in euro **2.500,00** l'anticipo da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente o
surrogante, a titolo di acconto anche sulle spese di pubblicità, entro 30 giorni dalla data di
comunicazione del presente provvedimento, salvi ulteriori acconti, a richiesta del delegato, in caso
di prosecuzione delle operazioni di vendita;

FISSA TERMINE

di **mesi ventiquattro** dalla comunicazione della presente ordinanza per l'espletamento delle attività
delegate

DISPONE

che il creditore a carico del quale è posto il fondo spese provveda a notificare il presente
provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi almeno 30 giorni prima della
vendita ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

DISPONE CHE IL DELEGATO

- verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti nonché l'effettiva proprietà dei beni pignorati in capo al debitore, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento - acquisendo, altresì, ove mancante, atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- verifichi nuovamente l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;
- dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita - nonché del luogo ove essa si terrà - almeno 30 giorni prima;
- fissi il prezzo di vendita dell'immobile in misura corrispondente al valore stimato dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 568, 3° comma, c.p.c., adotti, altresì, la suddivisione in lotti come operata dal medesimo esperto; in ogni caso, segnali al g.e. l'opportunità di rivedere sia il prezzo che la suddivisione in lotti se ritenuti inadeguati;

- fissi il termine – non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
- fissi al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto che precede la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto - e dove avrà luogo l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto - presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo recapito;
- in caso di vendita senza incanto dichiari inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile come determinato dal g.e. e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
- in caso di vendita senza incanto, qualora sia presentata una sola offerta, se essa è superiore di un quinto al valore dell'immobile come determinato dal g.e. la accolga senz'altro, altrimenti la accolga solo se non vi è dissenso del creditore precedente; qualora siano presentate più offerte inviti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta e qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, disponga la vendita a favore del maggior offerente;
- per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo - per mancanza di offerte d'acquisto proposte nel termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571, 2[^] comma, c.p.c.) o per dissenso del creditore precedente in caso di unica offerta (art. 572, 3[^] comma, c.p.c.), provveda in conformità al disposto dell'art. 569, 3[^] comma, c.p.c. a fissare la data della vendita con incanto allo stesso prezzo ed alle medesime condizioni, secondo le modalità indicate dall'art. 576 c.p.c., con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base (arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo);
- in caso di vendita con incanto, provveda, altresì, 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, 2[^] comma, c.p.c. entro 45 giorni;
- provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- in caso di asta deserta, proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, 2[^] comma, c.p.c. ribassando il prezzo ogni volta di 1/4 fino ad un massimo di due ribassi, facendo sempre seguire alla vendita senza incanto una vendita con pubblico incanto allo stesso prezzo e condizioni;
- in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento di vendita, provveda ad informare il g.e. affinché valuti l'opportunità di procedere ad ulteriori vendite con incanto allo stesso prezzo ovvero di disporre un ulteriore ribasso del prezzo con successiva vendita senza incanto e con incanto;
- provveda alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e non deve essere allegata la procura speciale prevista dall'art. 579, 2[^] comma, c.p.c.;
- relazioni sullo stato di attuazione della delega almeno ogni sei mesi, dando altresì notizia dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso con incanto che senza incanto;
- provveda ad estrarre, anche a mezzo di persona da lui delegata, copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;
- costituisca all'interno del fascicolo d'ufficio un sottofascicolo intestato a proprio nome nel quale inserirà progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega al fine di consentire al g.e. in ogni momento una rapida conoscenza dello stato della procedura;

DISPONE

- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

GIUDIZIARIE.IT

- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 90 giorni nella vendita senza incanto ed a 60 giorni nella vendita con incanto;
- che divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo siano depositati su un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso la *Banca Agricola Popolare di Ragusa* ovvero presso *Banca Sviluppo*;
- che ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario versi direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41, 4^a comma, del Decreto Legislativo n. 385/1993, entro il termine di sessanta dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa) e versi l'eventuale residuo al delegato; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente;
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

DISPONE

che il professionista rediga l'avviso di vendita nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 570 e 576, 2^a comma, c.p.c. e di cui all'art. 173-*quater* c.p.c., attenendosi alle seguenti indicazioni

quanto alla vendita senza incanto nell'avviso sarà specificato:

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nel luogo ed entro l'ora indicati al delegato sino al giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno 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. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.
2. che l'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. che all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
4. che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
5. che la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;
6. che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
7. in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro novanta giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate;

quanto alla vendita con incanto sarà specificato:

- 1) che ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare nel luogo ed entro l'orario indicato, il giorno precedente a quello fissato per l'incanto, una cauzione pari **al 10%** del prezzo base d'asta;
- 2) che il deposito per la cauzione dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista, da depositare congiuntamente all'istanza di partecipazione nel luogo ed entro l'orario indicato dal delegato; pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto 1/10 della cauzione versata;
- 3) che le offerte in aumento dovranno essere non inferiori al 5% del prezzo base;
- 4) che l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta purché sia almeno pari al prezzo base d'asta più l'importo di un singolo rilancio; l'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di quinto;
- 5) che entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta giorni dall'incanto), l'aggiudicatario dovrà versare l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata; entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Sia per la vendita con incanto che per la vendita senza incanto l'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- 1) tutte le attività che, a norma degli artt. 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, sono eseguite dal delegato nel luogo da questi indicato;
- 2) il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate;
- 3) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- 4) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 5) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- 6) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 7) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Giudice dispone che venga data pubblicità sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto, **con unica pubblicazione ed unico termine**, nelle seguenti forme

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti, **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto**:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. comunque, per una sola volta, della presente ordinanza – per riassunto – sul quotidiano “La Sicilia” e /o “Il Mercatino” o “Quotidiano di Sicilia”;
3. comunque, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, mediante pubblicità sui siti *internet* www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it sui quali dovrà essere consultabile **almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto**. **Quest'ultimo tipo di pubblicità dovrà essere effettuato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita.**
4. Gli adempimenti descritti ai punti **n. 1 e 2** che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita**, esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che gestisce i siti web www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it, individuata da questa sezione come **soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani**.
5. Il testo dell'inserzione sul quotidiano conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; data e ora fissata per la vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (cancelleria EE.II., eventuale nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico). **Saranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.**
6. La richiesta, comprensiva di modulo firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:
 - * posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
 - * invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
 - * fax al n° 0586 201431;
 - * posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno.

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- * trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto

alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- * verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- * comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.
- * il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

DELEGA

altresi, il medesimo notaio/professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- si evidenzia sin d'ora che gli importi occorrenti per il compimento di tali formalità sono a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione che per le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sulla procedura

DELEGA

infine, al notaio/professionista la formazione di bozza del progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ovvero di liquidazione di quanto spettante all'unico creditore procedente e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- ➔ acquisirà presso tutti i creditori (procedente ed interventori) le note di precisazione del credito, i titoli in originale e le note delle spese sostenute, in un termine da lui fissato e, comunque, non superiore a 60 giorni dall'avvenuto versamento del prezzo;

- il mancato invio della nota spese nel termine fissato deve essere considerata come rinuncia alla liquidazione. La mancata analitica indicazione di spese sostenute nell'interesse di tutti i creditori (accompagnata da adeguata documentazione giustificativa) deve essere considerata come rinuncia alla refusione;
- nello stesso termine inviterà: 1) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; 2) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
- se il creditore non trasmette il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e il delegato sia nell'impossibilità di determinare in altro modo l'importo della quota capitale e di quella interessi, dovrà dare comunicazione via fax al procuratore del creditore interessato che, qualora tali indicazioni non vengano fornite entro 30 giorni, il credito sarà posto interamente (e quindi anche per la quota capitale) in chirografo. In mancanza del dovuto riscontro provvederà in tal senso.
- trasmetterà, quindi, al g.e. per la liquidazione le note spese presentate dai procuratori delle parti, unitamente alla propria, accompagnate da un prospetto sintetico riepilogativo dell'importo dei crediti dichiarati e delle somme di cui si chiede la liquidazione;
- **segnerà, in ogni caso, tempestivamente al giudice eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste;**
- tra le spese in prededuzione considererà il compenso degli ausiliari del giudice;
- redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia e provvederà a trasmetterlo al giudice nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione dell'avvenuta liquidazione delle spese;
- qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, che sarà sottoscritto dal giudice;
- il notaio/professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali, anche ai sensi dell'art. 591 bis, 2^a comma, n. 13) c.p.c.

Si comunichi la presente ordinanza al notaio/professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

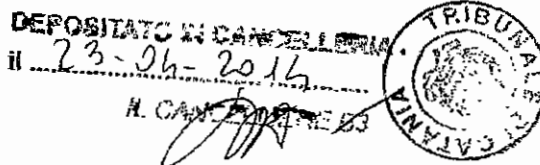
Si comunichi alle parti costituite.

Catania,

18/4/14

Il giudice dell'esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



580/14

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva N. rge 824/2011
a scioglimento dell'ordinanza riservata all'udienza del 21/1/14
vista la richiesta di vendita formulata dal creditore procedente;
premessa l'ordinanza di delega in pari data;

premesse che:

- ove si giunga al momento di fissare la vendita senza che il debitore sia ancora stato sostituito come custode, il giudice obbligatoriamente lo sostituisce con altra persona e precisamente: in primo luogo, con la persona incaricata delle operazioni di vendita o con l'I.V.G.; in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto;
- alla sostituzione obbligatoria da disporsi al momento della fissazione della vendita può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva – che, deve desumersi, può essere fornita da qualunque interessato – del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;
- qualora, per qualunque motivo, alla sostituzione del custode si faccia luogo dopo l'aggiudicazione, deve essere sentito l'aggiudicatario, siccome evidentemente interessato allo stato di disponibilità materiale del bene aggiudicato (e, deve ritenersi, non ancora oggetto di decreto di trasferimento).

ritenuto che nella specie la sostituzione appare essere utile, perché consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori mercato ;

P.Q.M.

- letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ., nomina custode, in sostituzione del debitore, il notaio/professionista già delegato per le operazioni di vendita

avv. Massimo Leano

a cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni allegate, qui di seguito, al presente provvedimento;

- ordina al debitore ed a qualunque occupante dell' immobile oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare quest' ultimo al custode;
- liquida, in favore del custode, un acconto su borsuali e competenze pari ad € 500,00, a carico del creditore procedente o surrogante
- manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono o posta elettronica.

INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

Al custode "estraneo" – cioè diverso dal debitore – nominato per ogni procedura si deve ritenere applicabile la seguente disciplina, che si traduce, per il custode appena nominato, in specifiche istruzioni a lui rivolte.

- 1) Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
- 2) Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 cpc, eventuali comproprietari ex art. 599 cpc), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.

- 3) Il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riepiloga anche l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle eventuali ragioni di privilegio e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositarla in cancelleria, invierà tale relazione anche a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro 10 gg. e, dopo avere raccolto e – se necessario – commentato queste ultime, trasmetterà al g.e. contemporaneamente la relazione e le osservazioni.
 - 4) All'esito di tale deposito, il giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.
 - 5) Al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene di norma liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 500,00 onnicompensivi. Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli esborsi. Solo al termine dell'incarico – che ha luogo, peraltro pur sempre con provvedimento formale, a seguito del deposito del decreto di trasferimento dei beni oggetto di custodia, ovvero del deposito del provvedimento che pronuncia l'estinzione della procedura, anche se relativo ad uno solo dei beni – la liquidazione sarà a saldo.
- 6) Quanto alla liquidazione si farà riferimento al decreto n 80/09**
- 7) Vincola il custode la descrizione dei beni operata nell'atto di pignoramento e – in tempo successivo – come ricostruita nella relazione dell'esperto e posta a base dell'ordinanza di determinazione delle modalità della vendita, benché, in casi eccezionali, possa ammettersi, su istanza del medesimo custode, la nomina di un consulente per l'esatta individuazione dei beni nel cui possesso immettersi.
 - 8) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:
 - 8.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;
 - 8.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.;
 - 8.3) di conseguenza, il custode deve immettersi nel possesso – materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene – di tutti i beni staggiti;
 - 8.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;
 - 8.5) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al g.e. istanza per la nomina di un legale e, nel corso dell'esecuzione, chiederà, se necessario, all'ufficiale giudiziario di servirsi della forza pubblica e di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose (e, se necessario, previa sostituzione delle serrature con altre);
 - 8.6) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare gli immobili staggiti sino alla data di emissione del decreto di trasferimento
 - 8.7) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione, anche cautelare o di urgenza, nei modi di cui al punto 8.e).
 - 9) L'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi va decisa di volta in volta a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode ed in relazione alle caratteristiche degli immobili, ma il custode può adottare in via d'urgenza, salva ratifica del g.e., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.
 - 10) Il debitore rimane **esclusivo** titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.: a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.

- 11) Di conseguenza, il debitore rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la custodia (cfr. ad es. Comm. Trib. Centr., sez. XVII, dec. 6578 del 1/10/87), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRPEG) o ICI, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore dell'Erario per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano impregiudicate le ragioni dell'Erario – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; ritenuto quindi che unico obbligato sia il debitore proprietario.
- 12) Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del Condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del Condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.
- 13) Il custode provvede ad intimare al debitore o a qualunque detentore - in forza di titoli non opponibili - il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché, ai detentori in forza di titoli opponibili, il pagamento diretto al custode stesso dei corrispettivi del godimento dei beni; e, su relazione del custode e se utile, il g.e. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.
- 14) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiti, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.
- 15) Il custode deve adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura accompagnandoli **separatamente**, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese ma sempre sotto la sua diretta responsabilità; al riguardo, il custode stabilirà modalità e tempi, per quanto possibile e se necessario concordandoli con i legittimi occupanti o riferendo al g.e. in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro; ed in ogni caso specificando fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita.
- 16) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e *prima di inoltrare qualunque relazione al g.e.*, interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto: e solo successivamente a tale termine riferisce al g.e., dando menzione – e prova – dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.
- 17) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
- 17.1) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza *aliunde*;
- 17.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo dal primo giorno

- successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (respingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);
- 17.3) comunicare in copia ai debitori – e, nei casi in cui la procedura non è estinta nel suo complesso, anche ai creditori – la relazione da ultimo presentata;
- 17.4) consegnare le chiavi, se già in suo possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione).
- 17.5) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo, il custode relaziona (anche riepilogando l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi) e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti gg., con avviso che, in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Catania,

18/4/14

Il Giudice dell'esecuzione



DEPOSITO IN CANCELLERIA
il 23-04-2014



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it