



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA
(ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016)

Il Giudice dell'esecuzione,
esaminati gli atti,
sciogliendo la superiore riserva;

visto l'art. 569 c.p.c.

AUTORIZZA la vendita del compendio pignorato;

visto l'art. 591 bis c.p.c.,

ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti,

DELEGA l'AVV. ANTONIO MESSINA

al compimento delle operazioni di vendita, nel rispetto delle disposizioni previste dal codice di procedura civile e **secondo le modalità di seguito specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in **diciotto mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza; pertanto, il professionista delegato, salvo il rilievo di elementi ostativi alla prosecuzione della procedura e da segnalarsi tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione, inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- il professionista delegato **non può delegare** l'esercizio delle sue funzioni e in ogni caso risponde personalmente al G.E.;
- **il professionista delegato deposita relazione preliminare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza**, indicando sinteticamente titolo/i esecutivo/i, creditori procedenti ed intervenuti, valore di stima dell'immobile pignorato e rilevando altresì l'eventuale incompletezza della documentazione ipocatastale, l'eventuale inadempimento dell'obbligo di notifica degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. o profili problematici emergenti dalla relazione di stima; in particolare, rileva eventuali criticità della procedura ostative alla vendita (ad es. caso in cui i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento);
- **il professionista delegato relaziona per iscritto periodicamente e comunque almeno**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ogni sei mesi a decorrere dalla relazione iniziale in merito allo stato dell'attuazione della delega, con l'avvertimento che il mancato deposito delle relazioni verrà considerato inadempimento valutabile ai fini della revoca dell'incarico ex art. 591bis ult. co. c.p.c.;

- il professionista delegato, alla scadenza del ventennio dalla trascrizione del pignoramento, laddove il compendio pignorato risulti ancora invenduto, prima di procedere alle operazioni di vendita verifica se sia stata compiuta la rinnovazione della trascrizione ai sensi dell'art. 2668ter c.c.; in caso negativo, relaziona immediatamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato è autorizzato ad espletare **tre tentativi di vendita senza incanto**, con ribasso del presso base di un quarto a seguito di ciascun tentativo deserto;
- quando il professionista delegato ritiene probabile che la vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione ex art. 591ter c.p.c.;
- il professionista delegato dà notizia al Giudice dell'esecuzione dell'esito di ogni tentativo di vendita mediante **deposito in cancelleria degli originali degli atti di ciascuna vendita**, anche in forma cartacea ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura dei documenti (verbali, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitaria, buste contenenti le offerte, etc.); nella nota che accompagna il deposito il professionista delegato indica la data di conferimento della delega, il totale dei tentativi di vendita esperiti e l'ultimo prezzo a base d'asta e specifica se i tentativi di vendita delegati si siano esauriti o se vi siano ancora una o più vendite da fissarsi, sulla base delle indicazioni impartite dal Giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato, fermo restando l'obbligo di deposito degli atti delle singole vendite, **rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione solo all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento del terzo tentativo di vendita (o dei tentativi ulteriori rispetto al terzo successivamente disposti dal G.E.)**, per le determinazioni inerenti la prosecuzione della procedura; per il quarto tentativo di vendita il professionista delegato pratica il ribasso di un quarto; per i tentativi successivi al quarto il professionista delegato applica ordinariamente il ribasso di un quarto, salvo che il Giudice dell'esecuzione disponga espressamente un prezzo base inferiore al precedente fino al limite della metà, ai sensi dell'art. 591 co. II c.p.c.;
- il professionista delegato redige l'avviso delle operazioni di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, con particolare riferimento agli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173quater disp. att. c.p.c.;
- il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti *almeno trenta giorni prima* del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica, tra l'altro, che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 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 professionista delegato presso il suo studio;
- nell'avviso, *omesse le generalità del debitore*, il professionista delegato avvisa di quanto disposto in seno alla presente ordinanza e specifica innanzitutto, con rinvio altresì alle norme del codice di procedura civile:

- il
numero della procedura;

- il



- diritto reale posto in vendita;
- la tipologia di bene; gli identificativi catastali, il comune e l'indirizzo ove è situato l'immobile; le caratteristiche dell'immobile e le eventuali pertinenze; la condizione dell'immobile (regolarità urbanistica ed edilizia, avvenuto rilascio di APE, etc.); la presenza di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura e la relativa scadenza;
 - l'am montare del prezzo base (valore di stima, con i relativi adeguamenti) e dell'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.);
 - l'imp orto e la modalità di offerta di cauzione e fondo spese;
 - il termine di presentazione delle offerte;
 - la data e il luogo della vendita;
 - la modalità e il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari a 120 giorni);
 - la modalità per reperire maggiori informazioni;
 - il professionista delegato indica quale prezzo base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (eventualmente tenendo conto delle correzioni e degli adeguamenti legati ad eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie), nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto, se del caso come integrata alla luce dell'espressa richiesta del procedente o surrogante; in ogni caso, il professionista segnala al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti o in ogni altro caso in cui ciò appaia opportuno;
 - il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto, nonché l'esame delle prime e la gara, avranno luogo presso il Tribunale o presso il suo studio;
 - il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione (presso il suo studio) delle offerte di acquisto, fino alle h. 12 del giorno precedente la vendita; fissa dunque nel giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
 - l'avviso deve contenere ex art. 173^{quater} disp. att. c.p.c. l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40, co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- il professionista delegato dà atto nell'avviso delle seguenti circostanze: l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione (mediante domanda in regola con l'imposta di bollo vigente) deve avvenire nel suo studio a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato medesimo;

- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato, in misura *non inferiore al decimo del prezzo proposto*, che sarà trattenuto in caso di inadempimento;

- il professionista delegato avvisa altresì che l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque *non superiore al quinto del prezzo proposto*, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;

- il professionista delegato dà atto nell'avviso del fatto che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015;

- il professionista delegato dà altresì avviso del fatto che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; *nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta*;

- il professionista delegato dà atto e avvisa che gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che egli (o il suo delegato *ad hoc*) sigilla in maniera idonea al momento del deposito;

- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta dovrà essere presentata nel luogo indicato e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, *a pena di inefficacia*:

a. cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se

- l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello fissato nell'avviso di vendita;
- il professionista delegato dà atto e avvisa che l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita (valore di stima ribassato di un quarto), con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
 - il professionista delegato indica nell'avviso di vendita il termine perentorio di 120 giorni, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;
 - quanto alla pubblicità in funzione della vendita, fino a quando non sarà attivo il Portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 co. I c.p.c., la stessa sarà attuata secondo le seguenti modalità:

- a. pubbl
icazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore (nella quale verranno omesse a cura del professionista delegato le generalità del debitore e dei soggetti terzi ivi menzionati, qualora non sia già disponibile una versione della relazione redatta dallo stimatore con queste modalità) e relativi allegati, sui siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it, all'interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- b. pubbl
icazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito www.asteanunci.it (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923); all'interno di tali siti i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- c. pubbl
icazione su uno o più quotidiani a scelta del creditore procedente ai sensi dell'art. 490 c.p.c. (salvo specifica indicazione da parte del G.E.), da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- tenuto conto dei tempi di pubblicazione, i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire ai soggetti anzidetti *almeno 60 giorni prima* del termine sopra indicato; **le suddette pubblicità deve essere effettuata per ogni singolo e successivo esperimento di**

vendita; il professionista è tenuto a verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo prima possibile le eventuali modifiche; le società incaricate accetteranno le richieste di pubblicazione esclusivamente dal professionista delegato; i gestori dei servizi sopra indicati provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti;

- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

- il professionista delegato provvede alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;

- qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c.;

- il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591^{bis} c.p.c. co. II n. 13;

- il professionista delegato cura tempestivamente il deposito dell'importo del fondo spese, da un lato, e della cauzione nonché del saldo prezzo, dall'altro, su due distinti libretti bancari di deposito nominativo, intestati alla procedura e vincolati all'ordine del Giudice, alla cui apertura è autorizzato; tali libretti devono essere depositati in Cancelleria immediatamente dopo l'apertura e ivi conservati, fatta salva la possibilità di prelievo per il tempo strettamente necessario al compimento di operazioni;

- qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su libretto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di 120 giorni fissato per il versamento del prezzo;

- dopo la vendita, il professionista delegato, qualora tali elementi non risultino dagli atti, assume informazioni presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato) e alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;

- dopo la vendita, avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590 co. II c.p.c., il professionista delegato deposita tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento, insieme ad una nota riepilogativa delle vendite tenute e dei ribassi via via praticati, dando conto dell'avvenuto integrale deposito della documentazione inerente i precedenti tentativi di vendita; il professionista delegato allega altresì i seguenti documenti (anche in copia cartacea, attesa la natura degli atti):



- documentazione completa relativa alla vendita all'esito della quale è stata disposta l'aggiudicazione (avviso di vendita, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie, verbale, buste contenenti le offerte, etc.);
 - due libretti contenenti l'uno la cauzione e l'altro il fondo spese nonché il saldo prezzo; nel caso di credito fondiario, anche la prova del versamento diretto ex art. 41 t.u.b.;
 - visure ipotecarie aggiornate, al fine di verificare le formalità di cui va disposta la cancellazione ex art. 586 c.p.c.;
 - per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di cui all'art. 18 della l. n. 47/1985 quale risultante dagli atti;
 - istanze di liquidazione per le spese e i compensi a carico dell'aggiudicatario;
- il professionista delegato provvede alla redazione della bozza del decreto di trasferimento e all'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 le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ex 586 c.p.c.;
 - il professionista delegato è autorizzato in via preventiva a prelevare dal libretto intestato alla procedura e portante il fondo spese versato dall'aggiudicatario le somme necessarie per l'esecuzione delle formalità di cui al punto precedente; il professionista delegato è altresì autorizzato a restituire all'aggiudicatario l'eccedenza del fondo spese a seguito dell'adempimento di tali formalità; per tali incombeni non è necessaria ulteriore autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, fatto salvo l'obbligo di rendiconto successivo per iscritto;
 - il professionista delegato provvede a notificare, anche informalmente, l'esperto stimatore dell'avvenuta aggiudicazione (dopo il versamento del saldo prezzo), affinché questi provveda a depositare la sua nota spese finale, ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.;
 - avvenuto il versamento del prezzo il giudice con decreto fissa ai creditori e al professionista delegato e custode un termine, ordinariamente di trenta giorni, per depositare le dichiarazioni di credito e le note per le spese e i compensi (telematicamente e anche in forma cartacea in caso di atti soggetti al pagamento dell'imposta di bollo) e, al contempo, fissa l'udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c. per l'approvazione del progetto di distribuzione, assegnando altresì al professionista termine sino a dieci giorni prima per il deposito del progetto medesimo; il progetto di distribuzione parziale non può superare il limite del 90% delle somme da ripartire, ai sensi dell'art. 596 co. I c.p.c.; trascorso il termine assegnato per il deposito delle note, il professionista delegato provvede a formare apposito sottofascicolo inserendovi copia cartacea ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012 delle note per spese e compensi, con i relativi allegati – attesa la quantità e qualità dei documenti e l'esigenza di pronta definizione – affinché il Giudice dell'esecuzione possa procedere alla liquidazione;
 - il professionista delegato, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, provvede ad aggiornare i libretti portanti le somme relative alla procedura, al fine di

verificare la presenza di eventuali interessi e provvedere al riparto tra i creditori;

- il Giudice, all'esito dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 596 c.p.c., qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, onera il professionista delegato affinché provveda ai pagamenti in conformità;
- il Giudice dell'esecuzione rammenta al professionista delegato che, ai sensi dell'art. 16bis d.l. 179/2012 come novellato dal d.l. 132/2014, è tenuto a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione (ovverosia dalla scadenza del termine dilatorio fissato per i pagamenti), con onere di vigilanza a carico della Cancelleria;
- il professionista delegato provvede al deposito telematico degli atti, avendo cura di classificarli correttamente e di evitare l'invio di "atti non codificati", se non per i casi non espressamente previsti dagli applicativi in uso, al fine di garantire il corretto popolamento dei fascicoli telematici; in particolare, si rammenta che, al momento del deposito della documentazione inerente le singole vendite, devono essere effettuati differenti depositi telematici – ulteriori e contestuali rispetto all'invio della relazione di accompagnamento – per "avviso di vendita", "asta deserta" o "verbale di aggiudicazione" (con singoli files pdf per ciascuna offerta di acquisto in allegato) e "minuta di decreto di trasferimento"; si richiede inoltre, in tutte le relazioni, di non occupare con intestazioni l'angolo superiore sinistro della prima pagina, al fine di poter apporre i timbri previsti dall'applicativo consolle del magistrato;
- ***in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte, senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice dell'esecuzione***; ogni inadempimento sarà valutato ai fini di eventuale revoca ai sensi dell'art. 591bis ult. co. c.p.c.

Il Giudice, infine,

- determina l'anticipo da corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000 quale acconto sul compenso, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, e salvi ulteriori acconti; si prevede sin d'ora che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "proforma") di quest'ultima; dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il Giudice mediante relazione scritta; tale omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto ad estrarre copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto, e che formi altresì, all'interno del fascicolo d'ufficio, un sottofascicolo intestato a proprio nome, all'interno del quale andranno inseriti progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega, opportunamente indicizzati;
- invita il professionista delegato a predisporre la nota spese a carico della procedura e a carico degli aggiudicatari ai sensi del D.M. 227/2015; in particolare, nella nota spese a carico della procedura, il professionista delegato è onerato a specificare il compenso richiesto per ciascuna fase, il valore di riferimento e la sussistenza dei presupposti per l'aumento o la riduzione (pluralità di lotti o debitori, elevata o ridotta complessità delle attività svolte) e ad allegare documentazione relativa alle spese vive la cui liquidazione è richiesta, indicando nella nota il totale.



Si assegna al creditore che ha chiesto la vendita termine di giorni trenta per la notifica della presente ordinanza – ex art. 569 ult. co. c.p.c. – ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. *non comparsi*.

Si comunichi il presente provvedimento alle parti e al professionista delegato nominato, a cura della Cancelleria.

Siracusa, 21/03/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Chiara Salamone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ORDINANZA DI NOMINA DI CUSTODE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
E ORDINE DI LIBERAZIONE**
(ex art. 560 c.p.c. come modificato dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016)

Il Giudice dell'esecuzione,
esaminati gli atti;
sciogliendo la superiore riserva;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

NOMINA CUSTODE, in sostituzione del debitore, il professionista delegato l'AVV. ANTONIO MESSINA;

ORDINA al debitore ed a qualunque occupante dell'immobile pignorato, non munito di titolo opponibile alla procedura, di rilasciare quest'ultimo a favore del custode;

ORDINA al debitore, entro il termine di giorni sessanta dalla comunicazione della presente ordinanza, di depositare in cancelleria il conto della sua gestione a decorrere dalla data di notifica del pignoramento e le rendite disponibili, da versare su libretto bancario da aprirsi a cura del custode, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice;

ORDINA alla Forza pubblica competente per territorio di prestare assistenza al custode giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato, ai sensi degli artt. 68 e 560 c.p.c. e 14 ord.giud.;

DISPONE quanto segue in merito alla custodia e alla liberazione dell'immobile pignorato:

- 1) il custode provvede, secondo le modalità di seguito previste, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato e non può delegare l'esercizio delle sue funzioni, rispondendo in ogni caso personalmente al G.E.;
- 2) il custode, appena ricevuta notizia della nomina, compare in cancelleria per accettare



l'incarico, sottoscrivendo apposita dichiarazione;

3) il custode redige, entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, apposita relazione preliminare, nella quale indica - previo esame della documentazione ipocatastale - lo stato di possesso degli immobili, valuta la redditività della custodia, dà conto di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura (allegando la relativa documentazione) o di eventuali possibilità di concessione in godimento e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositare la relazione in cancelleria, la invia a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro dieci giorni e, dopo avere raccolto e - se necessario - commentato queste ultime, trasmette al Giudice dell'esecuzione la relazione e, in allegato, le osservazioni; all'esito di tale deposito, il Giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle previste in via generale;

4) il custode, salvo che riscontri l'esistenza di un contratto di concessione in godimento opponibile alla procedura o di elementi ostativi all'immissione in possesso, da segnalarsi mediante la relazione preliminare (ad es. titolarità del bene in capo a soggetti diversi dal debitore, problemi nell'identificazione dell'immobile, etc.), procede all'immissione nel possesso del compendio pignorato, secondo le specifiche istruzioni indicate di seguito:

- la liberazione avviene a cura del custode con oneri a totale carico della procedura e senza l'osservanza delle formalità previste dagli artt. 605 ss. c.p.c., per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva, né che si notifici precetto o avviso per il rilascio ai sensi dell'art. 605 ss. c.p.c., né l'intervento dell'Ufficiale giudiziario; il custode è comunque tenuto a redigere verbale degli accessi eseguiti;

- il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione entro 150 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

- il custode esegue senza ritardo un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di accertarne lo stato di possesso, e redige apposito verbale;

- il custode provvede a notificare al debitore comunicazione della data del primo accesso finalizzato al rilascio, a mani o mediante raccomandata con avviso di ricevimento;

- ai soggetti occupanti identificati - diversi dal debitore (e dai suoi familiari) - e agli eventuali contitolari di diritti sul bene, il custode notifica, oltre alla comunicazione della data di primo accesso, anche la presenza ordinanza, entro trenta giorni dalla sua emissione; ove possibile, la notifica deve avvenire a mani e, in caso contrario, nelle forme previste dall'art. 137 ss. c.p.c.;

- nel caso in cui i destinatari non ricevano gli atti o non ritirino gli avvisi, il custode è comunque tenuto ad effettuare gli accessi dopo il perfezionamento delle notifiche; non viene data comunicazione degli accessi successivi al primo;

- qualora l'immobile sia già libero da persone o venga rilasciato, il custode acquisisce immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di



accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;

- qualora all'esito del primo accesso non venga conseguita la liberazione dell'immobile, il custode fissa un secondo accesso, al fine della verifica della liberazione dello stesso e della consegna;

- il custode non interrompe per alcun motivo l'attività di liberazione, salvo che intervenga provvedimento del Giudice di autorizzazione per il debitore ad abitare o autorizzazione alla conclusione o al rinnovo di contratto di concessione in godimento e fatta salva la sussistenza di situazioni eccezionali, sulle quali il custode relazionerà senza indugio per iscritto al G.E. (ad es. presenza di soggetti ristretti agli arresti o in stato di detenzione domiciliare);

- il custode individua l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, etc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione; in questo caso, relaziona senza indugio al Giudice dell'esecuzione, il quale impartisce con decreto le direttive necessarie; in ogni caso, il custode è sin d'ora autorizzato ad avvalersi, senza necessità di previa istanza al G.E., dell'ausilio di fabbro, il cui compenso sarà liquidato quale spesa di custodia, previa documentazione (proforma di fattura e documenti giustificativi delle spese vive) e valutazione di congruità; il fabbro verrà individuato dal custode previo esame di almeno due preventivi di spesa (da depositarsi in atti al fine della liquidazione), con opzione per il preventivo economicamente più conveniente; il custode è altresì autorizzato sin da ora, senza necessità di specifica istanza al G.E., a dare comunicazione dell'ordine di liberazione e della data fissata per il rilascio ai servizi sociali competenti per territorio, qualora ne ravvisi l'opportunità (ad es. in relazione alle condizioni economico-sociali degli occupanti);

- qualora ravvisi la necessità dell'assistenza della forza pubblica in relazione alle circostanze (es. rifiuto degli occupanti di liberare l'immobile) il custode, senza necessità di previa istanza al G.E., rivolge richiesta al Direttore della Cancelleria del Settore esecuzioni; questi provvede ad indicare al custode la Forza pubblica cui rivolgersi, con modalità idonee ad assicurare adeguata rotazione, tenuto conto della competenza territoriale delle varie forze; il custode, ricevuta tale indicazione, provvederà a comunicare alla Forza pubblica individuata, con congruo preavviso, copia del provvedimento di liberazione, indicando il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e proponendo, altresì, una data ed un orario per l'esecuzione del rilascio; ricevuta la comunicazione dell'ordine di liberazione ad opera del custode giudiziario, il responsabile della Forza pubblica come sopra individuata fornirà tempestiva risposta (possibilmente scritta) alla predetta comunicazione, confermando la data fissata o proponendone una diversa, ferma restando la necessità di rispettare il termine finale per la liberazione stabilito dal Giudice; una volta fissata la data, un eventuale differimento potrà concordarsi solo in caso di circostanze sopravvenute ed imprevedibili; gli agenti della Forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del custode giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e,

avvalendosi delle proprie prerogative, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto della procedura, assicurando la loro assistenza sino alla conclusione delle operazioni; su richiesta del custode giudiziario, gli agenti della Forza pubblica provvederanno altresì a prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, etc.), sino alla loro conclusione; qualora venga redatto un verbale dagli agenti della Forza pubblica, gli stessi provvederanno a rilasciarne copia al custode giudiziario, se non coperto da segreto istruttorio; nell'ipotesi in cui la forza pubblica richiesta dell'intervento non fornisca tempestiva risposta e collaborazione, il custode giudiziario provvede a farne relazione allo stesso Giudice dell'esecuzione; le modalità di assistenza e ausilio ad opera della forza pubblica sono indicate in apposita circolare emessa dall'intestato ufficio;

- qualora nell'immobile si trovino beni mobili ovvero documenti, il custode redige inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante fotografie o riprese audiovisive) e intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi d'urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti animali, beni deperibili, oggetti pericolosi, denaro o beni di rilevante valore, oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato o assegnato); dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni o documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode (la notifica va eseguita al debitore presso il luogo di residenza mediante raccomandata con avviso di ricevimento e all'eventuale terzo cui i beni risultino appartenere nelle forme previste dall'art. 137 ss. c.p.c.); qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o documenti sono considerati abbandonati e il custode relaziona per iscritto al Giudice dell'esecuzione, affinché questi disponga in merito (es. donazione ad enti di beneficenza, smaltimento o distruzione, vendita se si tratta di beni di significativo valore economico); una volta impartite le disposizioni da parte del G.E., il custode provvede a darvi esecuzione e a depositare rendiconto delle attività svolte e delle somme incassate, detraendo le spese sostenute;

- nel caso di fondi privi di misure idonee a precludere l'accesso a terzi il custode dà conto nella relazione preliminare dello stato dei luoghi, esprimendo parere sull'opportunità di procedere alla chiusura mediante l'apposizione di recinzioni, cancelli *et similia*;

- il mancato rispetto dei termini sopra assegnati e, in particolare, del termine di 150 giorni assegnato per la liberazione non incide sulla validità della liberazione o sull'efficacia del presente provvedimento, né comporta l'onere per il custode di richiedere proroghe, ma eventuali violazioni imputabili potranno essere valutate quali forme di inadempimento del professionista ausiliario;



5) Il custode cura la raccolta di offerte di concessione in godimento per i beni staggiati; qualora vi sia la possibilità di conclusione di contratto di locazione o affitto degli immobili pignorati, il custode trasmette la proposta ai creditori, invitandoli ad esprimere parere entro venti giorni; all'esito, deposita una relazione in cui dà conto della proposta di concessione in godimento, della congruità e convenienza della stessa (tenuto conto anche degli elementi ricavabili dalla relazione di stima), dei pareri dei creditori (intendendosi il silenzio quale parere implicitamente positivo) e allega bozza di contratto (con clausola risolutiva espressa per il caso di aggiudicazione o assegnazione); procede poi alla conclusione del contratto solo all'esito di autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione; la medesima procedura dovrà essere seguita in caso di rinnovo di contratti in scadenza, con invito al custode a depositare la relazione almeno sessanta giorni prima del termine finale del contratto; in ogni caso di conclusione o rinnovo di contratto di locazione, il custode verifica preliminarmente se in atti (in particolare, in allegato alla relazione di stima) sia presente attestato di certificazione energetica (A.C.E.) o attestato di prestazione energetica (A.P.E.) riferito all'immobile pignorato oggetto della locazione e in corso di validità; nel caso di assenza di attestazione, invita l'esperto stimatore nominato dal G.E., in ampliamento dell'incarico già conferito, a verificare l'esistenza di attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica in corso di validità, invitandolo, in caso contrario, ad acquisire A.P.E. entro giorni trenta;

6) in caso di conclusione o rinnovo dei contratti di concessione in godimento aventi ad oggetto immobili pignorati, il contratto deve essere registrato inserendo quale parte locatrice il debitore esecutato ed indicando il relativo codice fiscale (in continuità con quanto affermato dall'Agenzia delle entrate con le risoluzioni nn. 158/2005 e 62/2006), mentre dovrà essere attivato apposito C.F. della custodia nel caso in cui, per la coincidenza tra debitore esecutato e conduttore, tale forma di adempimento risultasse preclusa;

7) i frutti civili dell'immobile pignorato, unitamente a quanto eventualmente rimesso dal debitore al momento della resa del conto, vengono versati in apposito libretto bancario (uno per lotto, in caso di pluralità di immobili), da accendersi a cura del custode, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice; tale libretto deve essere depositato in cancelleria subito dopo l'apertura e può essere prelevato dal custode soltanto per il tempo strettamente necessario al compimento di operazioni;

8) 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 dei corrispettivi del godimento dei beni a far data dalla notifica del pignoramento; su relazione del custode, sentiti i creditori, il Giudice dell'esecuzione autorizza il custode a promuovere azione per l'eventuale recupero coattivo (in tal caso, salvo diversa disposizione del Giudice, il custode che rivesta la qualità di avvocato provvederà alla difesa personale ai sensi dell'art. 86 c.p.c.; in caso contrario, il difensore verrà nominato dal Giudice



dell'esecuzione);

9) quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia si rammenta che:

- gli atti di concessione in godimento non aventi data certa anteriore al pignoramento e i contratti di locazione di beni immobili di durata ultranovennale trascritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono inopponibili alla procedura;
- i contratti di concessione in godimento (es. locazione, affitto, comodato) stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, salva autorizzazione espressa del G.E.;
- il debitore rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali, anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 c.c.;
- il debitore rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la custodia, la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione mediante imposte sul reddito delle persone fisiche o giuridiche o imposte relative ai beni immobili, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiati, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva (la distribuzione dei frutti, fatta salve le norme speciali applicabili al credito fondiario, potrà normalmente avvenire solo in fase distributiva, ragion per cui il custode non potrà utilizzare i canoni per il pagamento delle spese, salvo quelle necessarie per la conservazione dell'immobile, previa autorizzazione da parte del G.E.);
- 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, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa in via esecutiva; 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;

10) il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita; questi hanno diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta; tale istanza, sino all'attivazione del portale delle vendite pubbliche, è rivolta direttamente al custode e non può essere resa nota a persona diversa da questi (è fatto divieto al custode di rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate e i loro nomi); la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro; il custode provvede ad accompagnare separatamente gli interessati, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* (senza aggravio di spese e sempre sotto la sua diretta responsabilità); il custode stabilisce modalità e tempi delle visite, se necessario e in quanto possibile concordandoli con i legittimi occupanti e riferendo per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro;

11) a seguito di aggiudicazione o di assegnazione il custode procede a immettere nel



possesso l'aggiudicatario o l'assegnatario, mediante consegna delle chiavi dell'immobile; qualora non vi abbia già provveduto, procede alla liberazione dell'immobile occupato dal debitore autorizzato ad abitare o dal terzo titolato, secondo le modalità sopra previste; in questa ipotesi trovano altresì applicazione le seguenti disposizioni:

- il custode deve dare notizia della pronuncia del decreto di trasferimento e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale conduttore o affittuario (con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario) e intimargli il rilascio secondo le modalità sopra previste;

- il custode deve restituire all'eventuale conduttore o affittuario la cauzione a suo tempo versata (cioè laddove il custode stesso riscontri ed attesti che nessun danno è stato arrecato ai beni locati e che i pagamenti sono stati eseguiti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale dei danni cagionati e della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo decorrente dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (rifiutando pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);

12) in caso di estinzione (parziale o totale) della procedura, il custode provvede a restituire le chiavi dell'immobile al debitore; in caso di rifiuto di riceverle, il custode notifica l'offerta mediante raccomandata a/r, assegnando termine di giorni trenta per la ricezione, al fine della costituzione in mora;

13) il custode è onerato a depositare relazione periodica con rendiconto della custodia almeno ogni sei mesi a decorrere dal deposito della relazione preliminare, salva la sussistenza di situazioni specifiche meritevoli di rilievo (es. deterioramento dello stato dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione, occupazione ad opera di terzi, etc.); al momento dell'aggiudicazione o dell'estinzione, il custode rende il conto finale della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti giorni, con avviso che, in mancanza, il conto si intenderà approvato; solo dopo la scadenza di detto termine il custode provvede a depositare il rendiconto, eventuali osservazioni e le proprie deduzioni;

14) il custode provvede a formare apposito sottofascicolo della custodia; tutti gli atti relativi alle attività svolte dovranno essere depositati telematicamente senza dilazione; per i verbali e gli altri documenti in originale è prescritto, oltre al deposito telematico, il deposito in forma cartacea ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura degli stessi;

15) il custode predispone la nota spese ai sensi del D.M. 80/1999 ed indica nella nota quanto segue: breve sintesi dell'attività svolta; valore del compendio; sussistenza di ipotesi di riduzione del compenso (anticipata cessazione dell'incarico o ridotta complessità) o di aumento del medesimo (eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico); sussistenza dei presupposti per il riconoscimento del compenso aggiuntivo ai sensi dell'art. 3 D.M. 80/2009 (con indicazione analitica dei canoni

percepiti ai sensi del co. I o delle attività svolte a sensi del co. II); totale ed elenco dettagliato delle spese vive sostenute, con allegazione dei documenti giustificativi (rammentandosi che il rimborso forfettario del 10% previsto dall'art. 2 co. VI D.M. 80/99 copre le spese di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche).

Il Giudice dell'esecuzione, infine, onera il creditore procedente a corrispondere senza dilazione al custode un **acconto di euro 500,00 per le spese vive** e dispone che il custode informi mediante relazione scritta il G.E. in caso di mancato versamento; tale omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale declaratoria di improseguibilità dell'esecuzione.

Onera la Cancelleria ad eseguire la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato.

Siracusa, 21/03/2017

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Chiara Salamone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

