



TRIBUNALE DI RAGUSA

r.g. 200 /2019

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E NOMINA DELL'ESPERTO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO.

Il Giudice dell'esecuzione,
letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;
ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. **173-bis disp.att.** e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art. 569 c.p.c.) e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

p.t.m.

- 1) **Nomina esperto nel presente procedimento ING. MARCELLO TIRRITO.**
- 2) **Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del 12/2/2020 ad ore 9,30.**

Assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento. Dispone che, a norma del disposto di cui all'art. 569 c.p.c., l'esperto presti il giuramento mediante accettazione da trasmettere in via telematica, conformemente al modello qui di seguito allegato. Il perito estimatore dovrà prendere contatto immediatamente con il custode nominato.

Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno **30 giorni** prima dell'udienza e, nello stesso termine, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (raccomanda A/R), il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore. Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; l'esperto interviene in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal giudice.

Atteso che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato che ai sensi dell'art. 559 cpc – atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge – ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

3) NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, DOTT. GIOVANNI PATERNÒ

CONFERISCE



al custode i seguenti compiti:

- **Controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14;
- **Controllare l'avvenuto rispetto da parte del creditore procedente dei termini previsti a pena di inefficacia agli artt. 481, 487, 557 e 567 c.p.c. a tal fine compilando la scheda di controllo allegata alla presente che dovrà essere deposita telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza ovvero prima di detto momento ove il custode ravvisi una delle superiori decadenze (vedi allegato n. 1);**
- **Controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **Collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **Controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- **Accedere senza indugio** insieme al perito al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **In caso di bene libero o rifiuto di accesso da parte del debitore o dell'occupante accedere** con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature;
- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. previo deposito della **scheda di controllo** di cui sopra;
- **presenziare** all'udienza ex art. 569.
- **attenersi al PROTOCOLLO SIGLATO IN DATA 9.11.2017 DA QUESTO TRIBUNALE ASSIEME ALLA QUESTURA ED ALLA PREFETTURA ai sensi del quale:**



- **nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari in linea retta, non si procederà alla liberazione nei primi 18 mesi dall'ordinanza di vendita, riservando la** decisione sul punto all'esito della relazione finale del professionista delegato; si procederà in ogni caso alla liberazione immediata qualora il debitore o i suoi familiari non collaborino con il delegato o non conservino adeguatamente il bene;
- nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene;
- nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi: se il contratto è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto; se il contratto non è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione;
- in ogni altro caso (ad es. seconde case, immobili vuoti o occupati *sine titulo*), il delegato procederà alla liberazione immediata;
- al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione si procederà comunque alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c. (ad eccezione del caso del contratto di locazione opponibile alla procedura, regolarmente adempiuto dal conduttore);
- All'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolino il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

ISTRUZIONI SULL'ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE SECONDO IL PROTOCOLLO DI INTESA

- **Successivamente all'emanazione dell'ordine di liberazione ed alla sua esecutività, il custode renderà edotto l'occupante dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, consegnandogli apposita informativa; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine.** Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, richiedendo tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, l'autorizzazione ad avvalersi degli ausiliari per le operazioni di liberazione (quali medico, fabbro, etc.), procurandone la presenza sul luogo al momento opportuno. Riferirà inoltre della situazione direttamente alla Prefettura ed alla Questura, inviando al loro indirizzo e-mail copia dell'ordine di liberazione, nonché una scheda con tutte le notizie di interesse (ad esempio: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti, situazioni ostative all'attuazione immediata dell'ordine, con particolare riferimento alle gravi condizioni di salute degli occupanti, alla presenza di minori, etc.);
- **Qualora l'occupante si rifiuti di liberare l'immobile ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, il custode notizierà tempestivamente l'Autorità di pubblica sicurezza sopra indicata;**
- **Concorrerà quindi con l'Autorità di pubblica sicurezza giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta;**
- Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, non verranno previamente comunicati, di modo che lo stesso custode possa accordarsi con la forza pubblica per agire senza preavviso, al fine di evitare l'interferenza di soggetti esterni alla procedura.

ULTERIORI ISTRUZIONI SULL'ATTIVITÀ DEL CUSTODE E DEL PERITO PRECEDENTE L'ORDINANZA DI VENDITA.



Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c.

Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato. Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

Anche dopo l'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode continuerà a curare sia le visite di potenziali interessati all'acquisto sia l'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso e inizierà o proseguirà le azioni necessarie al fine di ottenere la liberazione del bene (es. sfratto per finita locazione o per morosità).

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode in questa sede nominato sarà delegato alla vendita.

L'attività di custodia sarà retribuita ai sensi del d.m. 80/2009.

Il custode è tenuto a comunicare all'ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

AVVISI AL DEBITORE

Il perito estimatore e il custode dovranno al primo sopralluogo ovvero immediatamente dopo consegnare a mano ovvero inoltrare a mezzo posta raccomandata A/R l'avviso di cui all'allegato n. 2 al/i debitore/i esecutato/i il quale dovrà essere sottoscritto, ove possibile, dallo steso debitore per ricevuta copia.

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

DISPONE

CHE I CREDITORI TITOLATI, IN SOLIDO TRA LORO, AD ECCEZIONE DI QUELLI CHE NON POSSONO PROMUOVERE AUTONOMI ATTI DI ESECUZIONE, DEPOSITINO, ANCHE A MEZZO ASSEGNO CIRCOLARE DA CONSEGNARE AL CUSTODE, SU UN CONTO CORRENTE (DOTATO, OVE POSSIBILE, DEI SEGUENTI SERVIZI: ONLINE BANKING, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO PREPAGATE) APERTO DAL CUSTODE E INTESTATO ALLA PROCEDURA E VINCOLATO ALL'ORDINE DEL GIUDICE, (proc. esec. imm. r.g.e. n. 200/2019), LA SOMMA DI € 1.500,00 PER FARE FRONTE ALLE SPESE DELLA PROCEDURA COMPRESO ACCONTO IN FAVORE DEL CTU ENTRO 60 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE DECRETO.
IN CASO DI INOTTEMPERANZA, VERRÀ CONCESSO UN SOLO ULTERIORE TERMINE DI GIORNI 60 PER PROVVEDERE (AI SENSI DELL'ART. 154 C.P.C., IL QUALE NON CONSENTE DI PROROGARE PER PIÙ DI UNA VOLTA IL TERMINE ORDINATORIO) E IL MANCATO VERSAMENTO POTRÀ ESSERE CONSIDERATO COME INATTIVITÀ DELLA PARTE EX ART. 630 C.P.C.



Nel caso in cui la creditrice procedente sia ammessa al patrocinio a spese dello Stato gli onorari degli ausiliari del Giudice sono prenotati a debito salvo pagamento in prededuzione da disporsi dopo la vendita, l'assegnazione o la riscossione dei frutti civili da parte del custode giudiziario.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifici al creditore procedente;

si notifici, a cura del creditore procedente, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti almeno 30 giorni prima della udienza.

VERBALIZZAZIONE IN UDIENZA

Come è stato raccomandato dal Consiglio Superiore della Magistratura (seduta del Plenum del 5.10.2017) per un processo esecutivo più efficiente ed efficace è necessaria la gestione telematica di tutta l'attività del giudice dell'esecuzione.

I sig.ri avv.ti, custodi, delegati ed esperti sono, pertanto, invitati a redigere un “preverbale” (possibile già a partire dal giorno antecedente l'udienza ricordandosi che il sistema mantiene in memoria il preverbale per 24 ore), previamente dotandosi di un pc, *tablet* o *smartphone* che sia munito di connessione internet, con cui sarà possibile stilare il preverbale direttamente in udienza.

A tal proposito, sarà necessario utilizzare il programma, disponibile *online*, NOTE DI UDIENZA ovvero l'applicazione Note PCT (o altre equipollenti) dopo averla scaricata gratuitamente negli *stores Android* o *Apple*. Prima di redigere il verbale, il *software* genera un codice che è cura dell'avvocato memorizzare e produrre in udienza per visualizzare il contenuto della verbalizzazione. Ancora, alla fine della stesura del preverbale telematico è necessario salvare la propria nota.

Si ricorda ai sigg.ri avvocati che eventuali preverballi in cui siano contenute note difensive o memorie non autorizzate saranno espunte dal corpo del verbale telematico.

L'utilizzo del verbale cartaceo sarà consentito solo in caso di oggettiva impossibilità di utilizzo del sistema informatico.

Ragusa, 22/07/2019

Il giudice dell'esecuzione
Carlo Di Cataldo





Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 200 /2019

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie



d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di



rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l’attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l’originale al delegato entro 30 giorni dall’udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi



- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

AVVERTE

- l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato; in particolare, le richieste di proroga devono essere serie e documentate, altrimenti saranno considerate solo ai fini della predetta decurtazione del compenso
- la nota per il compenso dovrà essere presentata all'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata nella presente delega, e depositata telematicamente in vista dell'udienza; essa dovrà contenere: a) l'indicazione degli onorari in base al DM 30 maggio 2002, ovvero artt. 12, commi 1 e 2 per non oltre € 500,00 (per ciascuna attività meglio descritta nei commi indicati) salvo ipotesi di



eccezionale complessità, con la specificazione di quelli spettanti ai sensi dell'art. 13 avendo cura di riportare il valore del lotto o dei lotti nella nota spese e calcolando la decurtazione del 50 % prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.; b) l'indicazione delle eventuali vacanze, che potranno essere eccezionalmente accordate in relazione alla natura dell'incarico e comunque in misura limitata ad un numero massimo di 50; c) le spese; d) la relativa documentazione; e) lo spazio per l'eventuale apposizione del timbro del giudice per la liquidazione nel frontespizio dell'istanza.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, oltre accessori da prelevare, dietro richiesta al custode che viene fin d'ora autorizzato, dal conto della procedura.

Il Giudice dell'esecuzione
Carlo Di Cataldo



Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 200 /2019

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto _____
Nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo con provvedimento del 22/07/2019

DICHIARA

ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto che dichiara di bene e fedelmente adempiere.

Ragusa, _____

Il Perito Estimatore



ALLEGATO n. 1

SCHEDA DI CONTROLLO DA COMPILARE A CURA DEL CUSTODE IL QUALE LA DEPOSITERÀ TELEMATICAMENTE TRENTA GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA AI SENSI DELL'ART. 569 C.P.C. AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA DA ESIBIRE IN UDIENZA.

QUESITI	SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)
<ol style="list-style-type: none">1. PRECETTO notificato il:2. Notifica PIGNORAMENTO entro 90 (481) da notifica precetto:3. Istanza di vendita entro 45 gg da notifica pignoramento art. 487 (90 gg ante 27 giugno 2015):	



<p>4. controllo 15 gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento:</p> <p>5. controllo 60 (120 se prima del 27.6.2015) deposito documentazione ipocatastale (art. 567c.p.c. dalla istanza (ricorso) di vendita:</p>	
<p>6. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato:</p> <p>7. avviso ai creditori ex 498 c.p.c. dopo 5 giorni pignoramento:</p> <p>8. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito);</p> <p>9. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo)</p>	
<p>10. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza etc.)</p>	



<p>11. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;</p> <p>12. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:</p>	
<p>13. Beni per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale;</p> <p>14. Beni immediatamente vendibili;</p>	
<p>15. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;</p>	



DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA	SPAZIO PER LE RISPOSTE
<ol style="list-style-type: none">1. Lotti in vendita e tentativi esperiti: 2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione: 3. Progetto di distribuzione parziale: 4. Progetto di distribuzione definitivo: 5. Residue attività da espletare da parte della procedura: 6. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita: 7. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):	



ALLEGATO 2

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA.

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto estimatore (cioè un tecnico iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale) per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Le verrà ordinariamente consentito di continuare ad abitare nell'immobile sino alla aggiudicazione di quest'ultimo (*eventualmente: fino a quando sarà disposta la vendita*).

Se però il giudice dovesse constatare che con il suo comportamento lei intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile all'esperto o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della udienza sopra indicata).

COSA CONVIENE FARE:

E' ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 36 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un quinto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.



Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre –a tutti i creditori che partecipano alla vendita - un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché si debba disporre la vendita

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

IN OGNI CASO:

È previsto dall'art. 624 *bis* del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca la procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di, via) la



dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Ragusa.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto "*mero detentore*" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

Il debitore

Firma per esteso e leggibile.

Il custode





TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 200 /2019 Reg. Es.

Il G.E.;

letta l'istanza del professionista delegato del 23/2/2022;

ritenuto che [REDACTED] - resasi aggiudicataria del lotto unico alla vendita senza incanto tenutasi innanzi al professionista delegato il 19/10/2021 per il prezzo di € 139.000,00 - non ha versato l'integrazione del prezzo nel termine stabilito di centoventi giorni dall'aggiudicazione;

ritenuto pertanto che, giusta la disposizione di cui agli artt. 574 e 587 c.p.c., deve essere pronunciata la perdita della cauzione versata dall'aggiudicatario a titolo di multa e deve essere disposta una nuova vendita per l'immobile pignorato;

ritenuto che, in ragione delle ripetute dichiarazioni di decadenza, appare opportuno disporre che per la prossima vendita del lotto unico venga richiesta una cauzione pari al 30% del prezzo offerto;

P. Q. M.

- dichiara il soggetto sopra indicato decaduto dall'aggiudicazione;
- dispone l'acquisizione della cauzione di € 8.200,00;
- dispone che il professionista delegato proceda ad un nuovo tentativo di vendita del lotto unico allo stesso prezzo base del precedente (con cauzione pari al 30% del prezzo offerto).

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Ragusa, 11/03/2022.

Il G.E.

Carlo Di Cataldo



TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 200 /2019 R.G.E.

Il G.E.;

visto l'art. 127ter, comma 1, c.p.c., introdotto dall'art. 3 comma 10, d.lgs. 149/2022, secondo il quale "l'udienza, anche se precedentemente fissata, può essere sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni, se non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice"; ritenuto che con decreto del 21/2/2023 è stato disposto che l'udienza odierna fosse sostituita con il deposito di note scritte;

ritenuto che il creditore procedente e il delegato hanno depositato nel termine concesso le note contenenti le istanze e conclusioni relative agli adempimenti di udienza;

ritenuto che, come richiesto dal creditore procedente, va disposta la prosecuzione delle vendite del lotto unico al medesimo prezzo base della vendita già fissata per il 17/6/2022 e successivamente sospesa (con cauzione pari al 30% del prezzo offerto, come da decreto dell'11/3/2022); ritenuto che, essendo l'immobile libero da persone e cose, per come riferito dal delegato-custode, va ordinato alla debitrice esecutata di consegnare le chiavi al delegato-custode;

P.Q.M.

1) dispone che il delegato proceda alla vendita del lotto unico al medesimo prezzo base della vendita già fissata per il 17/6/2022 (con cauzione pari al 30% del prezzo offerto) e, in caso di esito negativo, a due ulteriori tentativi di vendita, con ribassi di un quarto;

2) invita il delegato a riferire all'esito per istruzioni;

3) ordina alla debitrice esecutata di consegnare le chiavi dell'immobile pignorato al delegato-custode.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Ragusa, 22/03/2023.

Il G.E.

Carlo Di Cataldo



TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 200 /2019 Reg. Es.

Il G.E.;

letta l'istanza del delegato-custode del 12/12/2023;
ritenuto che ██████████ - resasi aggiudicataria del lotto unico alla vendita senza incanto tenutasi innanzi al professionista delegato il 12/7/2023 per il prezzo di € 170.000,00 - non ha versato l'integrazione del prezzo nel termine stabilito di centoventi giorni dall'aggiudicazione;
ritenuto pertanto che, giusta la disposizione di cui agli artt. 574 e 587 c.p.c., deve essere pronunciata la perdita della cauzione versata dall'aggiudicataria a titolo di multa e deve essere disposta una nuova vendita per l'immobile pignorato;
ritenuto che, in ragione delle ripetute dichiarazioni di decadenza, appare opportuno disporre che per la prossima vendita del lotto unico venga richiesta una cauzione pari al 50% del prezzo offerto;
ritenuto che, inoltre, per come riferito dal delegato-custode, non è stata versata l'indennità di occupazione relativa all'immobile pignorato a decorrere dal giugno 2023;

P. Q. M.

- dichiara il soggetto sopra indicato decaduto dall'aggiudicazione;
- dispone l'acquisizione della cauzione di € 24.000,00;
- dispone che il delegato proceda ad un nuovo tentativo di vendita del lotto unico allo stesso prezzo base del precedente (con cauzione pari al 50% del prezzo offerto);
- dispone che il custode trasmetta diffida al pagamento dell'indennità di occupazione nel termine di 30 giorni, con l'avvertimento che in mancanza potrà essere emesso ordine di liberazione;
- invita il custode a depositare bozza di ordine di liberazione in caso di mancato pagamento dell'indennità di occupazione nel termine assegnato.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Ragusa, 14/12/2023.

Il G.E.

Carlo Di Cataldo



TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 200 /2019 Reg. Es.

Il G.E.;

letta l'istanza del delegato-custode del 12/12/2023;
ritenuto che [REDACTED] - resasi aggiudicataria del lotto unico alla vendita senza incanto tenutasi innanzi al professionista delegato il 12/7/2023 per il prezzo di € 170.000,00 - non ha versato l'integrazione del prezzo nel termine stabilito di centoventi giorni dall'aggiudicazione;
ritenuto pertanto che, giusta la disposizione di cui agli artt. 574 e 587 c.p.c., deve essere pronunciata la perdita della cauzione versata dall'aggiudicataria a titolo di multa e deve essere disposta una nuova vendita per l'immobile pignorato;
ritenuto che, in ragione delle ripetute dichiarazioni di decadenza, appare opportuno disporre che per la prossima vendita del lotto unico venga richiesta una cauzione pari al 50% del prezzo offerto;
ritenuto che, inoltre, per come riferito dal delegato-custode, non è stata versata l'indennità di occupazione relativa all'immobile pignorato a decorrere dal giugno 2023;

P. Q. M.

- dichiara il soggetto sopra indicato decaduto dall'aggiudicazione;
- dispone l'acquisizione della cauzione di € 24.000,00;
- dispone che il delegato proceda ad un nuovo tentativo di vendita del lotto unico allo stesso prezzo base del precedente (con cauzione pari al 50% del prezzo offerto);
- dispone che il custode trasmetta diffida al pagamento dell'indennità di occupazione nel termine di 30 giorni, con l'avvertimento che in mancanza potrà essere emesso ordine di liberazione;
- invita il custode a depositare bozza di ordine di liberazione in caso di mancato pagamento dell'indennità di occupazione nel termine assegnato.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Ragusa, 14/12/2023.

Il G.E.

Carlo Di Cataldo



TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 200 /2019 R.G.E.

Il G.E.;

visto l'art. 127ter, comma 1, c.p.c., introdotto dall'art. 3 comma 10, d.lgs. 149/2022, secondo il quale "l'udienza, anche se precedentemente fissata, può essere sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni, se non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice"; ritenuto che con decreto del 21/2/2023 è stato disposto che l'udienza odierna fosse sostituita con il deposito di note scritte;

ritenuto che il creditore procedente e il delegato hanno depositato nel termine concesso le note contenenti le istanze e conclusioni relative agli adempimenti di udienza;

ritenuto che, come richiesto dal creditore procedente, va disposta la prosecuzione delle vendite del lotto unico al medesimo prezzo base della vendita già fissata per il 17/6/2022 e successivamente sospesa (con cauzione pari al 30% del prezzo offerto, come da decreto dell'11/3/2022); ritenuto che, essendo l'immobile libero da persone e cose, per come riferito dal delegato-custode, va ordinato alla debitrice esecutata di consegnare le chiavi al delegato-custode;

P.Q.M.

1) dispone che il delegato proceda alla vendita del lotto unico al medesimo prezzo base della vendita già fissata per il 17/6/2022 (con cauzione pari al 30% del prezzo offerto) e, in caso di esito negativo, a due ulteriori tentativi di vendita, con ribassi di un quarto;

2) invita il delegato a riferire all'esito per istruzioni;

3) ordina alla debitrice esecutata di consegnare le chiavi dell'immobile pignorato al delegato-custode.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Ragusa, 22/03/2023.

Il G.E.

Carlo Di Cataldo



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

Ragusa 7.3.2024

CIRCOLARE/PROVVEDIMENTO GENERALE:

ADEGUAMENTO DELLE ORDINANZE DI DELEGA ALLE VENDITE AI RECENTI ARRESTI GIURISPRUDENZIALI NONCHÉ ALLA C.D. "RIFORMA CARTABIA".

I giudici dell'esecuzione,

d'intesa con il Presidente del Tribunale dr. F.P. Pitarresi e con il Presidente della Sezione Civile, dr. M. Pulvirenti;

rilevato che, nonostante la recente circolare di aggiornamento e standardizzazione delle deleghe dell'ottobre del 2021, occorre adeguare l'ordinanza *ex art. 591 bis c.p.c.* per recepire la recente e più rilevante giurisprudenza della S.C. di Cassazione Civile nonché le modifiche previste dal d. lgs. 10.10.22 n. 149/22;

rilevato, infatti, che l'ordinanza di vendita rappresenta una *lex specialis* che necessita di un intervento di adeguamento onde recepire le novità normative *medio tempore* entrate in vigore (cfr. Cass. n. 24570/2018 secondo cui: "*In tema di espropriazione immobiliare, la sopravvenuta modifica delle norme relative alla vendita, pur quando e nei limiti in cui sia applicabile per espressa opzione legislativa di disciplina transitoria diviene parte del regime proprio del relativo subprocedimento solo se e quando richiamata nella sottesa ordinanza, ovvero imposta dall'esito della sua fondata impugnazione, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse*");

rilevato, in particolare, che tra i recenti arresti giurisprudenziali i Giudici, a dispetto di quanto sin qui indicato in delega, ritengono di aderire ai principi sanciti da Cass., n. 18421/2022 secondo cui:



«In tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo jus ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 della L. n. 742 del 1969;

ritenuto che il principio di cui sopra dovrà applicarsi a tutti gli avvisi di vendita successivi al giorno di pubblicazione/deposito della presente circolare e ciò al fine di tutelare il legittimo affidamento degli aggiudicatari che, in forza degli avvisi di vendita già pubblicati in cui si dava viceversa atto della soggezione del termine di versamento del saldo prezzo al periodo di sospensione feriale, siano ancora nei termini per adempiere la loro obbligazione pecuniaria;

rilevato ancora che secondo Corte giustizia UE grande sezione, 17/05/2022, n.693 *“L'art. 6, par. 1, è l'art. 7, par. 1, della direttiva 93/13/Cee ostano a una normativa nazionale la quale prevede che, qualora un decreto ingiuntivo non sia stato oggetto di opposizione proposta dal debitore, il giudice dell'esecuzione non possa — per il motivo che l'autorità di cosa giudicata di tale decreto ingiuntivo copre implicitamente la validità delle clausole del contratto che ne è alla base, escludendo qualsiasi esame della loro validità — successivamente controllare l'eventuale carattere abusivo di tali clausole. La circostanza che, alla data in cui il decreto ingiuntivo è divenuto definitivo, il debitore ignorava di poter essere qualificato come «consumatore» ai sensi di tale direttiva è irrilevante a tale riguardo il giudice nazionale è tenuto a valutare d'ufficio il carattere abusivo di una clausola contrattuale rientrante nell'ambito di applicazione di tale direttiva”*;

rilevato che i principi di diritto sopra enunciati sono stati interpretati dalla Cassazione civile sez. un., 06/04/2023, n.9479 la quale ha nel dettaglio specificato quali siano i poteri a disposizione del G.E. affermando che:

Il giudice dell'esecuzione: a) in assenza di motivazione del decreto ingiuntivo in riferimento al profilo dell'abusività delle clausole, ha il dovere da esercitarsi sino al momento della vendita o dell'assegnazione del bene o del credito di controllare la presenza di eventuali clausole abusive che abbiano effetti sull'esistenza e/o sull'entità del credito oggetto del decreto ingiuntivo; b) ove tale controllo non sia



possibile in base agli elementi di diritto e fatto già in atti, dovrà provvedere, nelle forme proprie del processo esecutivo, ad una sommaria istruttoria funzionale a tal fine; c) dell'esito di tale controllo sull'eventuale carattere abusivo delle clausole sia positivo, che negativo informerà le parti e avviserà il debitore esecutato che entro 40 giorni può proporre opposizione a decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 650 c.p.c. per fare accertare (solo ed esclusivamente) l'eventuale abusività delle clausole, con effetti sull'emesso decreto ingiuntivo; d) fino alle determinazioni del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 649 c.p.c., non procederà alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito; (ulteriori evenienze) e) se il debitore ha proposto opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 1, c.p.c., al fine di far valere l'abusività delle clausole del contratto fonte del credito ingiunto, il giudice adito la riqualificherà in termini di opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. e rimetterà la decisione al giudice di questa (translatio iudicii); f) se il debitore ha proposto un'opposizione esecutiva per far valere l'abusività di una clausola, il giudice darà termine di 40 giorni per proporre l'opposizione tardiva se del caso rilevando l'abusività di altra clausola e non procederà alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito sino alle determinazioni del giudice dell'opposizione tardiva sull'istanza ex art. 649 c.p.c. del debitore consumatore”;

ritenuto, pertanto, che occorre recepire i superiori principi di diritto al ricorrere dei seguenti presupposti: a) vi sia un contratto concluso tra professionista e consumatore a fondamento del titolo giudiziale rappresentato dal; b) decreto ingiuntivo esecutivo non motivato (sulla presenza di clausole vessatorie) e non opposto;

rilevato che al fine di assicurare il capillare controllo di vessatorietà di cui sopra, come già indicato dai G.E. nei nuovi modelli ex art. 569 c.p.c. già in uso nonché come esplicitato in occasione del corso di formazione ex art. 179 ter d.a. c.p.c. organizzato nel giugno del 2023 dal locale Consiglio dell'ordine degli Avvocati, il custode/il professionista delegato, ove rilevi che il titolo esecutivo del creditore pignorante sia rappresentato da un decreto ingiuntivo non opposto a sua volta fondato su un contratto concluso tra professionista e consumatore, dovrà richiedere al creditore la produzione nel fascicolo telematico del contratto entro giorni venti astenendosi, **nel caso in cui non vi siano altri creditori**

(blw) 

titolati intervenuti tempestivamente, durante detta istruttoria, dalla pubblicazione di tentativi di vendita;

rilevato che all'esito dello spirare del superiore termine il custode/professionista delegato dovrà rimettere gli atti al G.E. accompagnata da una sintetica relazione in cui si limiterà a dare atto dell'avvenuta produzione o mendo del contratto;

rilevato che il controllo di cui sopra dovrà essere eseguito dal custode/professionista delegato anche nel caso in cui sia già stato pubblicato l'avviso di vendita salvo sia già intervenuta aggiudicazione del lotto poiché in quest'ultimo caso sarà precluso il vaglio di vessatorietà tenuto anche conto del diritto dell'aggiudicatario a mantenere fermo l'acquisto (cfr. art. 187 *bis* c.p.c.); rimessi gli atti al G.E. il professionista delegato, **nel caso in cui non vi siano altri creditori titolati intervenuti tempestivamente**, si asterrà dal compiere atti liquidatori sino a quando il Giudice non disporrà la ripresa delle operazioni di vendita le cui modalità e tempistiche saranno indicate nel provvedimento con cui verrà avvisato il debitore esecutato che nel termine di 40 giorni dalla notifica dell'avviso potrà ricorrere *ex art.* 650 c.p.c.;

rilevato che occorre adeguare l'ordinanza di delega alle disposizioni introdotte, a partire dal 1.3.23, salvo diverso regime transitorio previsto dall'art. 35 del Decreto legislativo del 10/10/2022 - N. 149 come modificato dall'articolo 1, comma 380, lettera a), della Legge 29 dicembre 2022, n. 197;

rilevato, a tal fine, che in allegato alla presente circolare viene diffusa la nuova ordinanza di delega (duplice modello: a seconda del Gestore della vendita scelto in sede di delega) che sostituirà automaticamente e senza alcun ulteriore provvedimento, le precedenti deleghe in corso salvo quelle deleghe per le quali alla data di pubblicazione della presente circolare siano già stati pubblicati degli avvisi di vendita. In quest'ultimo caso, la nuova delega sarà applicabile solo a partire dal successivo tentativo di vendita;

la pubblicazione della nuova delega vale quale proroga (con nuove condizioni) automatica annuale delle deleghe già in corso e rimangono ferme le nomine dei Gestori della pubblicità e delle vendite operate nelle ordinanze di delega qui modificate;

tutto ciò premesso

P.Q.M.



DISPONGONO l'adeguamento dell'ordinanza di vendita ai principi di diritto sanciti da Cass. 18421/2022;

ORDINANO ai custodi nonché ai professionisti delegati (già custodi) al ricorrere delle condizioni sopra viste, di provvedere ad assegnare il termine per l'acquisizione della documentazione contrattuale sopra meglio indicata rimettendo gli atti ai G.E. per i controlli di vessatorietà di loro competenza ove non vi siano altri creditori titolati che possano compiere atti di impulso;

DISPONGONO che dalla pubblicazione della presente circolare in tutte le procedure esecutive con vendita già delegata le relative ordinanze di delega dovranno intendersi aggiornate come da modelli qui allegati;

DISPONGONO che il presente provvedimento valga quale proroga annuale (alle nuove condizioni) della delega delle operazioni di vendita già emessa.

MANDA alla cancelleria affinché la presente circolare venga recepita (mediante inserimento agli atti) in ogni fascicolo la cui vendita risulti già delegata.

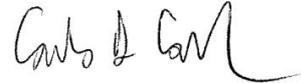
Ragusa 7.3.24

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Gilberto Orazio Rapisarda



Carlo Di Cataldo



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 07 MAR 2024

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa *Alessandra Vitale*

MODELLO ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA GESTORE DELLA VENDITA

N. \$\$\$numero_ruolo\$\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$\$ R.G.E.



TRIBUNALE DI RAGUSA IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva che precede;
esaminata la documentazione in atti;

- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;
- ritenuto, infine, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità **SINCRONA MISTA**) e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

dispone che gli organi della procedura si attengano alle seguenti istruzioni ai fini della fissazione delle aste e dei successivi incumbenti;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode /che con la presente ordinanza si nomina anche custode in sostituzione del debitore relativamente ai lotti individuati nella perizia, assegnando termine di **dodici mesi** per concludere le operazioni di vendita sperando almeno tre tentativi di vendita a pena di sostituzione

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):

-

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato, se non già ricevuto, un anticipo di **€ 2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versare da parte del creditore procedente o del creditore munito di titolo che al primo si sia sostituito**, entro 30 giorni (prorogabile una sola volta) dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi acconti integrativi, a richiesta del professionista delegato, in caso di ulteriore fissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;
- nel caso in cui l'acconto sopra indicato non dovesse reputarsi sufficiente per assicurare almeno cinque tentativi di vendita del compendio pignorato, il professionista delegato entro 30 giorni dal presente provvedimento determinerà la somma ulteriore necessaria per garantire la pubblicazione degli annunci nel portale delle vendite pubbliche nonché per la pubblicità commerciale. Il pagamento dovrà avvenire entro ulteriori 30 giorni, prorogabili una sola volta, dalla comunicazione del professionista delegato al creditore procedente su cui grava l'onere di anticipare le spese. Il mancato pagamento delle somme necessarie per il compimento delle operazioni di vendita sarà valutato quale inattività della parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 630 c.p.c.;
- in ogni caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite deve avvenire entro 120 giorni dal deposito del presente provvedimento e nel caso in cui detto termine non sia rispettato per causa imputabile al creditore si provvederà alla dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;
- che del mancato versamento entro il detto termine – o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore – il professionista delegato informi il giudice; in tale caso l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi

in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio (**a tal fine il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della delega dovrà compilare l'allegato A depositandone copia digitale nel fascicolo telematico**);

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) a fissare udienza dinnanzi a sé ai sensi dell'art. 499, co. 5 e 6 c.p.c. avendo cura di controllare che il creditore notifichi il provvedimento di fissazione udienza al debitore esecutato per consentirgli il disconoscimento del credito con l'avviso che la mancata comparizione all'udienza fissata comporterà l'avvenuto riconoscimento del credito: se comparendo il debitore disconoscerà il credito il professionista delegato assegnerà termine di 30 giorni decorrenti dall'udienza al creditore per introdurre l'azione necessaria per munirsi di titolo esecutivo (di ciò il professionista delegato dovrà tenere conto nella redazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 510 c.p.c.);

4) ad incassare l'importo della cauzione e della marca da bollo (N.B. per l'offerta telematica il bollo viene pagato tramite PST dall'offerente) necessari per la partecipazione, nonché il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario, esclusivamente tramite bonifico bancario su un conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della

procedura). **NB. Il professionista delegato nei 15 giorni antecedenti il termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche dovrà astenersi dal consultare la lista movimenti in entrata. Per controllare il rispetto di tale prescrizione la Banca o Istituto di credito in cui verrà acceso il c/c DOVRÀ, A SEMPLICE RICHIESTA DEL G.E., FORNIRE RESOCONTO DEGLI ACCESSI ONLINE O DELLE ALTRE RICHIESTE CONSULTIVE** (ad es., presso lo sportello dell'istituto) **EFFETTUATI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO DURANTE IL PERIODO INDICATO;**

- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite (V. allegato B);
- 6) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 7) a dare avviso ai creditori ed al debitore (nei modi indicati dall'art. 492, co. 2, c.p.c.) della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima e che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., l'avviso sia altresì comunicato almeno 60 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- 8) a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche di seguito indicate;
- 9) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;
- 10) ad indicare che per gli offerenti, la presentazione delle offerte, l'udienza di vendita e l'eventuale gara, avverranno nelle modalità e secondo le disposizioni seguenti;
- 11) per gli esperimenti di ***vendita il delegato adotterà il sistema della VENDITA SINCRONA MISTA che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica***

secondo gli articoli 12 e 13 (D.M. n. 32/2015) che su supporto analogico, mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del professionista delegato (vedi allegato B);

12) nel caso in cui si debba procedere alla vendita di più lotti, il professionista, in questo caso, avrà cura di fissare le udienze di vendita in guisa tale da non sovrapporre le operazioni di vendita;

13) alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per la tipologia di vendita come di seguito indicato;

14) all'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;

15) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

16) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte nei casi tassativi indicati nell'art. 571 c.p.c.;

17) all'effettuazione della gara, in ogni caso, tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;

18) a redigere il verbale dell'udienza di vendita e di eventuale aggiudicazione provvisoria anche avvalendosi del *software* dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

19) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

20) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni bancarie ove applicate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione);

21) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.*;

22) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura

23) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso. A tal riguardo, in caso di omesso versamento delle spese accessorie il professionista delegato imputerà prioritariamente le somme versate a titolo di prezzo agli accessori e alle spese di guisa che ove al decorso del termine per il versamento del saldo prezzo la somma versata non sia sufficiente – al netto delle spese – al pagamento del prezzo il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E. per la pronuncia della decadenza ex art. 587 c.p.c.¹

24) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

25) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

26) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di

¹ Cassazione civile sez. III, 14/02/2023, n.4447 secondo cui: *In tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento delle spese dovute per il trasferimento del bene ha natura sostanziale e non processuale e la sua inosservanza non determina - sempre che il giudice non abbia opportunamente previsto (fin dall'ordinanza vendita e con menzione nel relativo avviso) la prioritaria imputazione ad accessori e spese dei versamenti via via eseguiti (anche su conti diversi) dall'aggiudicatario - la decadenza ex art. 587 c.p.c. (norma riguardante esclusivamente il prezzo); tuttavia, l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto ex art. 586 c.p.c. e consente al giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato il rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento e basata sul presupposto del mancato versamento, da parte dell'aggiudicatario e nel termine indicato nell'ordinanza di delega, del saldo del prezzo comprensivo delle spese per il trasferimento del bene, le quali, invece, erano state depositate al professionista delegato, seppure dopo la scadenza).*

- trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario – in ogni caso mai superiore all'80% del prezzo versato al netto delle spese in prededuzione forfettariamente determinate - direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura in prededuzione; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 27) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 28) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile **e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per la sua approvazione;
- 29) a ricevere nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dichiarazione scritta dell'aggiudicatario con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto dallo stesso dichiarato in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia de documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

30) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

31) **Copie autentiche di atti** L'art. 196-octies delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile ha previsto che "(...). *Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore, il commissario giudiziale e il liquidatore giudiziale possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche od informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico (...). Le copie analogiche ed/ informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità hanno la stessa efficacia probatoria dell'atto che riproducono* (N.B. questo vale anche per i decreti di trasferimento);

32) a trasmettere all'aggiudicatario copia del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano

risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

33) a depositare in via telematica ogni 12 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile, sull'andamento delle procedure di liberazione e sull'avvenuto esperimento dei tre tentativi di vendita;

34) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad eseguire ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

35) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in **misura inferiore di un quarto**, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

36) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);

37) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

38) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

39) in caso di infruttuoso esperimento dei primi tre tentativi di vendita, il professionista delegato applicherà i seguenti ribassi ai successivi tre tentativi: $\frac{1}{4}$ per il quarto tentativo; $\frac{1}{3}$ per il quinto tentativo; $\frac{1}{4}$ per il sesto tentativo;

40) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità indicate nella presente ordinanza e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

41) a preparare l'avviso delle successive vendite e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

42) a depositare immediatamente dopo la loro pubblicazione gli avvisi di vendita nel fascicolo telematico;

43) **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita con ribasso di $\frac{1}{3}$, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, con particolare riferimento all'occupazione dell'immobile; **in ogni caso** una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata **entro dodici mesi** dal conferimento dell'incarico; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare almeno 3 esperimenti di vendita durante il corso dei dodici mesi**; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;**

in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.), **nonché sull'importo del credito del precedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo**

numero di lotto e sul credito residuo, come da precetto o intervento, da soddisfare;

44) **a rimettere gli atti al G.E. nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti pari o inferiore ad € 15.000,00. Il professionista delegato con il medesimo atto indicherà altresì il valore complessivo del credito azionato specificando in che misura percentuale detto credito verrebbe soddisfatto in caso di aggiudicazione alla successiva vendita;**

45) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita, salvo che la procedura abbia liquidità altrimenti acquisite (si pensi alla vendita di alcuni dei lotti, alla riscossione di canoni o indennità etc.) ove nel qual caso il professionista delegato, previa richiesta, potrà essere autorizzato a prelevare dal c/c della procedura la somma necessaria per eseguire gli adempimenti delegati;

46) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dal versamento del saldo prezzo ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dal versamento del saldo prezzo, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, anche per l'attività di custode;

47) a formare un progetto di distribuzione, da depositare in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 147/2022 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;

48) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 30 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del

progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

49) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

50) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 48) non sorgono contestazioni tra le parti;

51) una volta approvato il progetto di distribuzione, ad effettuare i pagamenti non prima di 20 giorni dall'approvazione, autorizzando lo stesso delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

52) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

53) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c. che non siano, con il consenso di tutti i creditori intervenuti, risolte all'udienza di discussione del progetto di distribuzione a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza avanti al sé avendo cura di comunicare la relativa data alle parti; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni proponendo una bozza di progetto di distribuzione aggiornato che tenga conto delle contestazioni delle parti.

54) a redigere i **rapporti riepilogativi periodici e finali** previsti dall'art. 16 bis, comma 9 sexies e 9 septies del D.L. n. 179/2012 avendo cura di depositarli con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. (N.B., Trattandosi di un file strutturato in formato xml, che contiene i dati per l'alimentazione del database Siecic, deve essere necessariamente compilato tramite un redattore atti che gestisca correttamente l'atto "*rapporto riepilogativo finale*");

55) a redigere digitalmente la scheda finale di controllo prodromica alla chiusura della procedura esecutiva di cui all'ALLEGATO E;

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il delegato dovrà predisporre l'avviso di vendita come da modello allegato in calce alla presente ordinanza (**V. ALLEGATO B**) seguendo le relative istruzioni sulle modalità di vendita.

INSERIMENTO DELL'AVVISO NEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad €.100,00 per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ciascun tentativo di vendita;

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche andrà pubblicato sia l'avviso di vendita che l'ordinanza;
- La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a **50 Megabyte** (i formati ammessi sono: **doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv**);
- Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto **in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate:**
 - Sia il previo pagamento del contributo, che la pubblicazione, sono a cura del professionista delegato alla vendita;
 - La pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività

di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori e dovrà essere effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

- Ne consegue che i delegati, in previsione dell'emissione dell'avviso in detta epoca, dovranno richiedere ai creditori l'anticipazione delle somme necessarie al pagamento del contributo;
- Nel caso in cui il delegato, a causa di oggettive difficoltà, non riesca a inserire l'avviso nel Portale, tale adempimento potrà essere richiesto al gestore della vendita telematica quale soggetto co-legittimato alla pubblicazione con costi a carico dello stesso professionista
- In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

PUBBLICITÀ COMMERCIALE
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
PREMESSO CHE

- Appare di precipua importanza assicurare ai lotti posti in vendita la più ampia visibilità sui siti specializzati nelle compravendite immobiliari e nelle aste giudiziarie;
- Una più ampia visibilità dell'avviso di vendita attribuisce maggiori possibilità di aggiudicazione dei lotti ad un prezzo più alto ed in minore tempo;
- Al fine di moltiplicare la visibilità degli avvisi di vendita appare utile nominare contestualmente due distinte società che, ciascuna per i siti di propria competenza, cureranno la pubblicazione degli avvisi nei portali online di maggiore visibilità nel territorio nazionale;
- In applicazione della circolare emessa dal C.S.M. in data (Delibera di Plenum in data 23 maggio 2018) appare inoltre opportuno applicare il criterio della rotazione temperata per la individuazione del soggetto Gestore della Vendita. A tal fine questo Tribunale nominerà, in equa alternanza tra loro, le seguenti società: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e Astalegale.net S.p.A.;
- Le indicate società hanno manifestato interesse ad offrire i loro servizi all'uopo ritualmente rispondendo all'invito ad offrire disposto dal Presidente

di questo Tribunale a tutte le società regolarmente iscritte nel relativo elenco ministeriale da Presidente di questo Tribunale;

- Le società hanno dimostrato di possedere, salvo futura e diversa valutazione da parte dei singoli G.E., comprovata esperienza e adeguata professionalità;
- Tutto ciò premesso:

DISPONE:

A) che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

B) che il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it**;

C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;

D) che il delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, provveda a informare il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

INOLTRE

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità di ogni singolo esperimento di vendita:

a) mediante affissione di un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene,

b) per tutte le procedure, indipendentemente dal numero di ruolo, tramite richiesta alle società **Astalegale.net S.p.A.** (email: procedure.ragusa@astalegale.net; tel: 02 800 300 12 - fax n. 039 3309896, indirizzo: Astalegale.net S.p.A. – Piazza Risorgimento n. 1 – VI Strada – 20841 - Carate Brianza (MB) e **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (email: pubblicazione@astegiudiziarie.it; Tel. 0586 20141, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno):

>> a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie", **almeno quarantacinque (45) giorni**

prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it e www.corteappellocatania.it;

- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L’annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta con l’offerta minima, assieme all’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l’unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;

- pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” - Edizione Nazionale, in versione digitale;

- pubblicazione di un annuncio sulla “vetrina immobiliare permanente” presente sul sito “Reteaste.it”;

>> a cura di Astalegale.net S.p.A.:

- pubblicazione della presente ordinanza, dell’avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell’esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su www.astalegale.net, su www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it e www.immobiliare.it oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**

Gli adempimenti pubblicitari descritti ai precedenti punti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l’ausilio di terzi soggetti, almeno **SETTANTA GIORNI prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita** senza incanto, alle società suindicate, mediante:

- posta elettronica agli indirizzi sopra indicati;
- invio telematico della documentazione tramite l’apposita funzione presente nell’area riservata dei siti delle società incaricate;
- consegna ai referenti delle Società presso la cancelleria.

Il professionista dovrà aver cura 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;
- trasmettere il “modulo di richiesta servizi”, precisando all'interno dello stesso i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica;
- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari dovuti, in mancanza della quale le Società sono autorizzate a non svolgere gli adempimenti richiesti;
- verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari, richiedendo prima possibile alle società eventuali modifiche da effettuare;
- scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
- **La presente delega costituisce autorizzazione al professionista delegato ad effettuare versamenti e prelievi nei conti correnti intestati alla procedura, nonché ad aprirne e a chiuderne, in conformità alle istruzioni sopra impartite.**

DISPOSIZIONI SULLA CUSTODIA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il G.E.

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **Controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/13, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14 e Cass. 15597/19;
- **Controllare l'avvenuto rispetto da parte del creditore precedente dei termini previsti a pena di inefficacia agli artt. 481, 487, 557 e 567 c.p.c. a tal fine compilando la scheda di controllo allegata alla presente che dovrà essere deposita telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza ovvero prima di detto momento ove il custode ravvisi una delle superiori scadenze (vedi ALLEGATO N. 1);**
- **Controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **Collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **Controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore precedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come

difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC

- **Accedere senza indugio** insieme al perito al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **In caso di bene libero o rifiuto di accesso da parte del debitore o dell'occupante accedere** con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature;
- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali spese di manutenzione dell'immobile solo là dove dette spese siano necessarie per preservare l'immobile pignorato e, cioè, indissolubilmente finalizzate al mantenimento del bene in fisica e giuridica esistenza (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale che rimangono a carico del debitore esecutato *cfr. Corte di Cassazione sentenza 22 giugno 2016, n. 12877*);
- nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;

- il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- la nomina del custode non si traduce nello spossessamento del debitore dai beni immobili pignorati e più in particolare:
 - quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare il custode procede alla predisposizione dell'ordine di liberazione provvedendo, avvalendosi di un fabbro e della forza pubblica, al cambio della serratura salvo che il debitore ne richieda l'uso dietro indennità da versare alla procedura;
 - nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene e previa quantificazione da parte del PE dell'ammontare dell'indennizzo;
 - nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi: se il contratto è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto; se il contratto non è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione od al più tardi, in caso di affitto di fondo rustico per annata agraria, con l'emissione del decreto di trasferimento. In ogni caso, al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione;
 - nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari nessun ordine di liberazione può essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. salvo che ricorra una delle ipotesi che seguono:
 - quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare;
 - quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;
 - (in caso di delega) qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;
 - in caso ricorra una delle superiori ipotesi il custode provvederà alla predisposizione dell'ordine di liberazione di cui all'**ALLEGATO C**;

- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. previo deposito della **scheda di controllo** di cui sopra;
- **presenziare** all'udienza ex art. 569.
- All'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolino il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

PRESENZA DI COSE MOBILI NELL'IMMOBILE DA LIBERARE.

- Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni;
- Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;
- Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;
- Se le cose abbandonate abbiano una qualche consistenza economica il custode contatterà il locale I.V.G. al fine di curarne la stima, l'apprensione e la vendita per conto della procedura esecutiva salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE CONTENUTA NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il custode procederà all'attuazione dell'ordine di liberazione/ingiunzione di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss c.p.c. salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dall'assegnatario.

Ragusa, \$\$data_provvedimento\$\$.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. \$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$

ALLEGATO A

SCHEDA DI CONTROLLO DA COMPILARE (IN FORMATO PDF NATIVO DIGITALE) A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO IL QUALE LA DEPOSITERÀ TELEMATICAMENTE ENTRO TRENTA GIORNI AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA AGGIORNATA DA ALLEGARE ALLA COPERTINA DEL FASCICOLO.

QUESITI	SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)
<ol style="list-style-type: none">1. PRECETTO notificato il:2. Notifica PIGNORAMENTO entro 90 (481) da notifica precetto:3. Istanza di vendita entro 45 gg da notifica pignoramento art. 497 (90 gg ante 27 giugno 2015):4. controllo 15 gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento:5. controllo 60 (120 se prima del 27.6.2015) deposito documentazione ipocatastale (art. 567c.p.c. dalla istanza (ricorso) di vendita:	
<ol style="list-style-type: none">6. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato:7. avviso ai creditori ex 498 c.p.c.:8. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito);9. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo)	

<p>10. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza etc.)</p>	
<p>11. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;</p> <p>12. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:</p>	
<p>13. Beni per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale;</p> <p>14. Beni immediatamente vendibili;</p>	

<p>15. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;</p>	
<p><u>DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA</u></p> <p>1. Lotti in vendita e tentativi esperiti:</p> <p>2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione:</p> <p>3. Lotti/immobili per i quali sia stata differita la vendita e di cui sia necessaria l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento in caso di chiusura della procedura.</p> <p>4. Progetto di distribuzione parziale:</p> <p>5. Progetto di distribuzione definitivo:</p> <p>6. Residue attività da espletare da parte della procedura:</p>	<p>SPAZIO PER LE RISPOSTE</p>

7. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita:

8. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):

ALLEGATO B

N.B. il delegato dovrà sbarrare o eliminare i riferimenti alle modalità di vendita non utilizzata (ad es., vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona).

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

Bozza di avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto _____, CF _____, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. _____ ex art. 591 bis c.p.c. in data _____ nel procedimento esecutivo n. ___ **R.E.** _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno _____ **alle ore** _____, presso il proprio studio (*in alternativa inserire il locale a ciò adibito per lo svolgimento della vendita*) _____ (___), Piazza/Via _____ n. __, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche / solo telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.

LOTTO N° _____

Diritti di _____ su _____ categoria (*indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria*) _____ posto al piano _____ - interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in (*indicare provincia, comune, indirizzo, cap*) _____, oltreché su _____, metri quadri _____ n° vani _____.

Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori/pertinenze, parti comuni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ - Catasto dei Fabbricati del Comune di _____:

- Sezione _____ foglio __, particella __, sub. __, zona censuaria __ categoria __, classe __, consistenza __ vani, rendita €. _____;

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia

Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____, data denuncia _____

Situazione urbanistica e catastale:

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: (indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo) _____.

Oneri condominiali: _____.

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € _____,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse**

dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito:

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei 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. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli

avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E. versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla “Proc. Esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E.”, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato 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..

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata 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 assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori

esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. (Astegiudizierie Inlinea)
- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

ALLEGATO C
ORDINE DI LIBERAZIONE



TRIBUNALE DI RAGUSA

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione,
visti gli atti del procedimento esecutivo RGEe la relazione del
custode/esperto stimatore in data _____;
sentiti il custode e il debitore;

ritenuto

che deve ora essere emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato ai sensi
dell'art. 560 c.p.c., poiché:

- 1) Il debitore, che non abita nell'immobile, e/o il terzo sprovvisto di titolo opponibile alla procedura non consentono agli ausiliari di svolgere i compiti assegnati dal GE ovvero violano gli obblighi di conservazione e custodia del bene;
- 2) il debitore, che abita l'immobile con il suo nucleo familiare, ha violato obblighi posti a suo carico dalla legge, in quanto:
 - a) non ha consentito l'accesso agli ausiliari (custode e /o esperto stimatore);
 - b) non ha adeguatamente tutelato e mantenuto il compendio in uno stato di buona conservazione, per come emerge dalle relazione/i degli ausiliari sopra richiamata/e;
 - c) ha ostacolato il diritto di visita dei potenziali acquirenti;
 - d) non ha depositato i rendiconti di cui all'art. 593 cpc;
 - e) ha dato in locazione l'immobile senza autorizzazione;
 - f) altro:_____

Visti e applicati gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ordinamento Giudiziario,

ORDINA

alla parte esecutata e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario del seguente immobile libero da persone e vuoto da cose:

DISPONE

che - al fine di garantire il sicuro e ordinato compimento della liberazione e tutelare le parti intime con il presente provvedimento, onde consentire alle stesse di provvedere al rilascio spontaneo del compendio e organizzare l'asporto dei beni mobili di loro interesse - **all'attuazione del presente ordine provveda il Custode già nominato nella procedura secondo le seguenti disposizioni:**

ORDINA

- al Dirigente del competente Commissariato di zona**
- al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio di concedere al Custode - senza indugio - l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione disposta, secondo le modalità sotto riportate.**

Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni.

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso con l'ausilio di un fabbro;
- c) Qualora l'immobile sia occupato, renderà edotto l'occupante dell'avvenuta emissione dell'ordine (consegnandogliene copia, qualora l'occupante non sia la parte esecutata, già posta a legale conoscenza del provvedimento) e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo, delle comunicazioni effettuate e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- e) Concornerà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta

e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei **60** giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;

f) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;

g) Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo.**

h) Per i beni mobili ed i documenti, intimerà sin dal primo accesso ai presenti di sgomberarli (reiterando poi l'invito durante i successivi) e al momento della liberazione di ritirare quelli ancora presenti, avvertendoli espressamente che - in difetto di adempimento - previa eventuale stima da parte dell'IVG, i mobili ed i documenti relitti potranno essere ritenuti cose abbandonate.

i) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione

(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di **60** giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;

b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;

c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.)

Il Giudice
Gilberto Orazio Rapisarda

ALLEGATO D

REGOLAMENTO DELLE ISTANZE TELEMATICHE

Al fine di consentire la regolare gestione delle istanze il delegato potrà presentare istanze telematiche da porre all'attenzione del G.E. attenendosi alle seguenti indicazioni:

- Le istanze sono consentite per dirimere aspetti non esplicitamente disciplinati nella delega;
- Le istanze devono essere redatte secondo le seguenti indicazioni: scritte in formato nativo digitale; devono essere estremamente sintetiche; devono indicare i dati oggettivi necessari per individuare la questione sottoposta all'attenzione del G.E. (ad es., numero dei lotti, esperimenti di vendita eseguiti e relative variazioni del prezzo di vendita, numero dei creditori e ammontare del credito nel caso di possibile chiusura anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. Att. al c.p.c.);
- Le istanze in cui si chiede l'autorizzazione ad operare nel conto della procedura non devono essere presentate se nel corpo dell'ordinanza di delega l'operazione richiesta sia stata già preventivamente autorizzata, salvo rendiconto finale;
- Nel caso in cui siano state eseguite tutte le attività della procedura il delegato dovrà redigere la relazione finale avendo cura di compilare l'allegato E;
- Le istanze di liquidazione per compensi di custodia e per la delega delle operazioni di vendita devono indicare gli elementi utili per controllare la correttezza del calcolo eseguito dal professionista ed essere conformi alle circolari in uso;
- Ove le istanze non venissero evase entro giorni 20 il professionista provvederà ad un nuovo deposito sollecitando la definizione dell'istanza.

ALLEGATO E
SCHEDA FINALE DI CONTROLLO

DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA	SPAZIO PER LE RISPOSTE
<p>1. Lotti in vendita e tentativi esperiti:</p> <p>2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione:</p> <p>3. Progetto di distribuzione parziale:</p> <p>4. Progetto di distribuzione definitivo:</p> <p>5. Liquidazione dei compensi del P.E. a saldo ex art. 161, comma 3, d.a. al c.p.c.:</p>	

6. Residue attività da espletare da parte della procedura:

7. Beni immobili non messi in vendita (ad es., perché di basso valore o perché la vendita sia stata differita per ragioni di opportunità o altro) per cui sia necessario cancellare la trascrizione del pignoramento (indicare dati catastali beni e i dati della nota di trascrizione del pignoramento oltre ad eventuali ulteriori note in rettifica o integrazione):

8. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita:

<p>9. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):</p> <p>10. Deposito del rapporto riepilogativo finale <i>ex art. 16 bis</i>, commi 9 <i>sexies e septies</i> del D.L. n. 179/2012.</p>	
--	--

Si comunichi.

Ragusa, \$\$data_decisione\$\$.

Il G.E.
Gilberto Orazio Rapisarda



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

Ragusa 21.10.2021

CIRCOLARE/PROVVEDIMENTO GENERALE:

INTEGRAZIONE GENERALE DELLE DELEGHE NON AGGIORNATE IN ORDINE
ALLA PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI DI VENDITA E ALLA VENDITA TELEMATICA.

I giudici dell'esecuzione,

d'intesa con il Presidente vicario del Tribunale dr. Vincenzo Panebianco e con il
Presidente della Sezione Civile, dr. Massimo Pulvirenti;

rilevato che allo stato si registrano molteplici differenze tra le ordinanze di
delega alla vendita in corso di esecuzione;

rilevato, in particolare, che le diversità registrate attengono alla gestione della
pubblicità nonché all'utilizzo della vendita telematica;

rilevato che appare opportuno rendere omogeneo per ogni delega in corso ed a
prescindere dell'epoca in cui la stessa risulti emessa l'utilizzo diffuso della
vendita telematica con modalità "sincrona mista" per tutti gli esperimenti di
vendita, nonché l'uso cumulativo di più gestori della pubblicità;

rilevato che le superiori soluzioni operative, già sperimentate nel corso degli
ultimi tre anni specie con riguardo alle nuove deleghe, hanno consentito di
incrementare la visibilità degli annunci permettendo, peraltro, la partecipazione
da remoto dei soggetti interessati all'acquisto di immobili oggetto delle vendite
all'asta senza incanto;

rilevato, pertanto, che tali soluzioni operative devono essere estese a tutte le
deleghe in corso, eccezion fatta per i singoli tentativi di vendita i cui avvisi
risultano già pubblicati alla data della presente modifica/integrazione
generalizzata e per i quali non sia stata ancora tenuta l'udienza di vendita;

tutto ciò premesso

DISPONGONO

L'applicazione a tutte le ordinanze di delega sul punto divergenti (e dunque
ferme restando le più recenti ordinanze di delega che già dispongono la vendita

CDM

telematica con modalità "sincrona mista" e individuano un gestore della vendita e due co-gestori della pubblicità), delle disposizioni in tema di pubblicità e vendita telematica riportate nell'allegato N.1.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni di rito.

Dispongono altresì che la presente circolare sia inserita nella raccolta delle circolari emesse dai GG.EE. immobiliari a cura della cancelleria.

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Gilberto Orazio Rapisarda



Carlo Di Cataldo



21-10-2021



ALLEGATO n.1

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio (**a tal fine il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della delega dovrà compilare l'allegato A depositandone copia digitale nel fascicolo telematico**);
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) a fissare udienza dinnanzi a sé ai sensi dell'art. 499, co. 5 e 6 c.p.c. avendo cura di controllare che il creditore notifichi il provvedimento di fissazione udienza al debitore esecutato per consentirgli il disconoscimento del credito con l'avviso che la mancata comparizione all'udienza fissata comporterà l'avvenuto riconoscimento del credito: se comparendo il debitore disconoscerà il credito il professionista delegato assegnerà termine di 30 giorni decorrenti dall'udienza al creditore per introdurre l'azione necessaria per munirsi di titolo esecutivo (di ciò il professionista delegato dovrà tenere conto nella redazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 510 c.p.c.);
- 4) ad incassare l'importo della cauzione e della marca da bollo (N.B. per l'offerta telematica il bollo viene pagato tramite PST dall'offerente) necessari per la partecipazione, nonché il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario, esclusivamente tramite bonifico bancario su un conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice

IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della procedura). **NB. Il professionista delegato nei 15 giorni antecedenti il termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche dovrà astenersi dal consultare la lista movimenti in entrata. Per controllare il rispetto di tale prescrizione la Banca o Istituto di credito in cui verrà acceso il c/c DOVRÀ, A SEMPLICE RICHIESTA DEL G.E., FORNIRE RESOCONTO DEGLI ACCESSI ONLINE O DELLE ALTRE RICHIESTE CONSULTIVE** (ad es., presso lo sportello dell'istituto) **EFFETTUATI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO DURANTE IL PERIODO INDICATO;**

- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite (V. allegato B);
- 6) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 7) a dare avviso ai creditori ed al debitore (nei modi indicati dall'art. 492, co. 2, c.p.c.) della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima e che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., l'avviso sia altresì comunicato almeno 60 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- 8) a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche di seguito indicate;
- 9) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;

10) ad indicare che per gli offerenti, la presentazione delle offerte, l'udienza di vendita e l'eventuale gara, avverranno nelle modalità e secondo le disposizioni seguenti;

11) per gli esperimenti di ***vendita il delegato adotterà il sistema della VENDITA SINCRONA MISTA che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli articoli 12 e 13 (D.M. n. 32/2015) che su supporto analogico, mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del professionista delegato (vedi allegato B);***

12) nel caso in cui si debba procedere alla vendita di più lotti, il professionista, in questo caso, avrà cura di fissare le udienze di vendita in guisa tale da non sovrapporre le operazioni di vendita;

13) alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per la tipologia di vendita come di seguito indicato;

14) all'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;

15) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

16) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

17) all'effettuazione della gara, in ogni caso, tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;

18) a redigere il verbale dell'udienza di vendita e di eventuale aggiudicazione provvisoria anche avvalendosi del software dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

19) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

20) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni bancarie ove

applicate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione);

- 21) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 22) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura
- 23) a riscuotere dall'aggiudicatario, **nel termine fissato non prorogabile**, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 24) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 25) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 26) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario – in ogni caso mai superiore all'80% del prezzo versato al netto delle spese in prededuzione forfettariamente determinate - direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura in prededuzione; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 27) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 28) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile **e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti**

sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per la sua approvazione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia de documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

29) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

30) **Copie autentiche di atti** L'art. 16-bis, co. 9-bis, del d.l. 179/2012 ha previsto che "(...). *Il difensore, il dipendente di cui si avvale la pubblica amministrazione per stare in giudizio personalmente, il consulente tecnico, il*

professionista delegato, il curatore ed il commissario giudiziale possono estrarre con modalità telematiche [duplicati,] copie [analogiche od informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie [analogiche ed] informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale" (N.B. questo vale anche per i decreti di trasferimento);

31) a trasmettere all'aggiudicatario copia del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

32) a depositare in via telematica ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

33) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad eseguire ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

34) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base nella misura indicata nell'ordinanza di delega o nel provvedimento di proroga emesso dal G.E., avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

35) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme

restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);

36) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

37) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

38) a depositare immediatamente dopo la loro pubblicazione gli avvisi di vendita nel fascicolo telematico;

in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.), **nonché sull'importo del credito del precedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo numero di lotto;**

39) **a rimettere gli atti al G.E. nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti pari o inferiore ad € 15.000,00. Il professionista delegato con il medesimo atto indicherà altresì il valore complessivo del credito azionato specificando in che misura percentuale detto credito verrebbe soddisfatto in caso di aggiudicazione alla successiva vendita;**

40) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

41) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, anche per l'attività di custode;

42) a formare un progetto di distribuzione, da depositare in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla

trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;

43) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

44) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

45) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 48) non sorgono contestazioni tra le parti;

46) una volta approvato il progetto di distribuzione, ad effettuare i pagamenti non prima di 20 giorni dall'approvazione, autorizzando lo stesso delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

47) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

48) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza avanti al sé avendo cura di comunicare la relativa data alle parti; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni proponendo una bozza di progetto di distribuzione aggiornato che tenga conto delle contestazioni delle parti.

49) a redigere i **rapporti riepilogativi periodici e finali** previsti dall'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* e 9 *septies* del D.L. n. 179/2012 avendo cura di depositarli con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del

responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. (N.B., Trattandosi di un file strutturato in formato xml, che contiene i dati per l'alimentazione del database Siecic, deve essere necessariamente compilato tramite un redattore atti che gestisca correttamente l'atto "*rapporto riepilogativo finale*");

50) a redigere digitalmente la scheda finale di controllo prodromica alla chiusura della procedura esecutiva.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il delegato dovrà predisporre l'avviso di vendita come da modello allegato in calce alla presente ordinanza (**V. ALLEGATO B**) seguendo le relative istruzioni sulle modalità di vendita.

INSERIMENTO DELL'AVVISO NEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad €.100,00 per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ciascun tentativo di vendita;

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche andrà pubblicato sia l'avviso di vendita che l'ordinanza;
- La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperienza di vendita è pari a **50 Megabyte** (i formati ammessi sono: **doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv**);
- Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto **in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate:**

- Sia il previo pagamento del contributo, che la pubblicazione, sono a cura del professionista delegato alla vendita;
- La pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori e dovrà essere effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- Ne consegue che i delegati, in previsione dell'emissione dell'avviso in detta epoca, dovranno richiedere ai creditori l'anticipazione delle somme necessarie al pagamento del contributo;
- Nel caso in cui il delegato, a causa di oggettive difficoltà, non riesca a inserire l'avviso nel Portale, tale adempimento sarà eseguito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. o da Astalegale.net S.p.A., di seguito individuata **quale soggetto co-legittimato alla pubblicazione dell'avviso e dell'ordinanza** a tal fine, il delegato effettuerà almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento della somma necessaria a pagare il contributo dovuto per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento pari ad € 5,00 + iva per singola procedura) unitamente al pagamento anticipato delle spese per gli adempimenti pubblicitari su internet forniti dalla stessa, tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. o ad Astalegale.net S.p.A. avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Ragusa-EI-15/2016-lotto1);
- In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).
- Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

PUBBLICITÀ COMMERCIALE
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PREMESSO CHE

- Appare di precipua importanza assicurare ai lotti posti in vendita la più ampia visibilità sui siti specializzati nelle compravendite immobiliari e nelle aste giudiziarie;
- Una più ampia visibilità dell'avviso di vendita attribuisce maggiori possibilità di aggiudicazione dei lotti ad un prezzo più alto ed in minore tempo;
- Al fine di moltiplicare la visibilità degli avvisi di vendita appare utile nominare contestualmente due distinte società che, ciascuna per i siti di propria competenza, cureranno la pubblicazione degli avvisi nei portali online di maggiore visibilità nel territorio nazionale;
- In applicazione della circolare emessa dal C.S.M. in data (Delibera di Plenum in data 23 maggio 2018) appare inoltre opportuno applicare il criterio della rotazione temperata per la individuazione del soggetto Gestore della Vendita. A tal fine questo Tribunale nominerà, in equa alternanza tra loro, le seguenti società: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e Astalegale.net S.p.A.;
- Le indicate società hanno manifestato interesse ad offrire i loro servizi all'uopo ritualmente rispondendo all'invito ad offrire disposto dal Presidente di questo Tribunale a tutte le società regolarmente iscritte nel relativo elenco ministeriale da Presidente di questo Tribunale;
- Le società hanno dimostrato di possedere, salvo futura e diversa valutazione da parte dei singoli G.E., comprovata esperienza e adeguata professionalità;
- Tutto ciò premesso:

DISPONE:

- A) che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;
- B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;
- D) che i soggetti legittimati a inserire gli avvisi nel portale delle vendite pubbliche siano il gestore della vendita telematica e il referente della procedura come meglio specificato sopra nella parte relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale ministeriale;

E) che il delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, provveda a informare il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

INOLTRE

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità di ogni singolo esperimento di vendita:

a) mediante affissione di un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene, usufruendo dei cartelli A4 presenti in cancelleria presso lo staff di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

b) per tutte le procedure, indipendentemente dal numero di ruolo, tramite richiesta alle società **Astalegale.net S.p.A.** e **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (recapito di posta elettronica all'indirizzo procedure.ragusa@astalegale.net; tel: 036290761 - fax n. 039 - 330.98.96, indirizzo: Astalegale.net S.p.A. - Piazza Risorgimento n. 1 - VI Strada - 20841 - Carate Brianza (MB) e alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (email: pubblicazione@astegiudiziarie.it; Tel. 0586 20141, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Scali D'Azeglio 2/6 - 57123 Livorno):

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie"

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su www.astalegale.net, su www.asteimmobili.it,

www.portaleaste.com e www.publicomonline.it e www.immobiliare.it oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it e www.corteappellocatania.it;

- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (Gruppo Ebay), **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L’annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta con l’offerta minima, assieme all’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l’unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;
- pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” - Edizione Nazionale, in versione digitale;
- pubblicazione di un annuncio sulla “vetrina immobiliare permanente” presente sul sito “Reteaste.tv”.

Gli adempimenti pubblicitari descritti ai precedenti punti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l’ausilio di terzi soggetti, almeno **SETTANTA GIORNI prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita** senza incanto, alle società suindicate, mediante:

- posta elettronica agli indirizzi sopra indicati;
- invio telematico della documentazione tramite l’apposita funzione presente nell’area riservata dei siti delle società incaricate;
- consegna ai referenti delle Società presso la cancelleria.

Il professionista dovrà aver cura 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;
- trasmettere il “modulo di richiesta servizi”, precisando all’interno dello stesso i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica;
- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari dovuti, in mancanza della quale le Società sono autorizzate a non svolgere gli adempimenti richiesti;

- verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari, richiedendo prima possibile alle società eventuali modifiche da effettuare;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alle società che curano i servizi pubblicitari l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
- **La presente delega costituisce autorizzazione al professionista delegato ad effettuare versamenti e prelievi nei conti correnti intestati alla procedura, nonché ad aprirne e a chiuderne, in conformità alle istruzioni sopra impartite.**

Ragusa, \$\$data_provvedimento\$\$.

Il Giudice dell'esecuzione

ALLEGATO A

SCHEDE DI CONTROLLO DA COMPILARE (IN FORMATO PDF NATIVO DIGITALE) A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO IL QUALE LA DEPOSITERÀ TELEMATICAMENTE ENTRO TRENTA

GIORNI AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA AGGIORNATA DA ALLEGARE ALLA COPERTINA DEL FASCICOLO.

<p>QUESITI</p> <ol style="list-style-type: none">1. PRECETTO notificato il:2. Notifica PIGNORAMENTO entro 90 (481) da notifica precetto:3. Istanza di vendita entro 45 gg da notifica pignoramento art. 497 (90 gg ante 27 giugno 2015):4. controllo 15 gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento:5. controllo 60 (120 se prima del 27.6.2015) deposito documentazione ipocatastale (art. 567c.p.c. dalla istanza (ricorso) di vendita:	<p>SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)</p>
<ol style="list-style-type: none">6. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato:7. avviso ai creditori ex 498 c.p.c.:8. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito);9. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo)	
<ol style="list-style-type: none">10. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza etc.)	

<p>11. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;</p> <p>12. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:</p>	
--	--

<p>13. Beni per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale;</p> <p>14. Beni immediatamente vendibili;</p>	
---	--

<p>15. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;</p>	
---	--

DOPO DELEGA OPERAZIONI DI
VENDITA

SPAZIO PER LE RISPOSTE

1. Lotti in vendita e tentativi esperiti:

2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione:

3. Lotti/immobili per i quali sia stata differita la vendita e di cui sia necessaria l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento in caso di chiusura della procedura.

4. Progetto di distribuzione parziale:

5. Progetto di distribuzione definitivo:

6. Residue attività da espletare da parte della procedura:

<p>7. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita:</p> <p>8. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):</p>	
---	--

ALLEGATO B

N.B. il delegato dovrà sbarrare o eliminare i riferimenti alle modalità di vendita non utilizzata (ad es., vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona).

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

Bozza di avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto _____, CF _____, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. _____ ex art. 591 bis c.p.c. in data _____ nel procedimento esecutivo n. ___ **R.E.** _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno _____ **alle ore** _____, presso il proprio studio (*in alternativa inserire il locale a ciò adibito per lo svolgimento della vendita*) _____ (___), Piazza/Via _____ n. __, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche/ solo telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.

LOTTO N° _____

Diritti di _____ su _____ categoria (*indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria*) _____ posto al piano _____ - interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in (*indicare provincia, comune, indirizzo, cap*) _____, oltreché su _____, metri quadri _____ n° vani _____.

Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori/pertinenze, parti comuni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ - Catasto dei Fabbricati del Comune di _____:

- Sezione _____ foglio __, particella __, sub. __, zona censuaria __ categoria __, classe __, consistenza __ vani, rendita €. _____;

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia

Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____, data denuncia _____

Situazione urbanistica e catastale:

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: *(indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)* _____.

Oneri condominiali: _____.

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € _____,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta

consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito:

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei 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. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le

notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario

sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E. versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato 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..

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata 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 assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

ATTUAZIONE/ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.(Astegiudizierie Inlinea)
- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.



**TRIBUNALE DI RAGUSA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

a scioglimento della riserva assunta all'udienza odierna;
esaminata la documentazione in atti;

- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;
- ritenuto, infine, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista o asincrona a seconda del prezzo base d'asta del lotto in vendita) e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

dispone che gli organi della procedura si attengano alle seguenti istruzioni ai fini della fissazione delle aste e dei successivi incombenenti;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista già nominato custode **DOTT. GIOVANNI PATERNÒ** relativamente ai lotti individuati nella perizia, assegnando termine di **ventiquattro mesi**;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):

- euro 106.500,00 (lotto unico);
come da relazione dell'esperto stimatore del 12/1/2020;

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato, se non già ricevuto, un anticipo di **€ 2.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versare da parte del creditore precedente o del creditore munito di titolo che al primo si sia sostituito**, entro 30 giorni (prorogabile una sola volta) dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi acconti integrativi, a richiesta del professionista delegato, in caso di ulteriore fissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;
- nel caso in cui l'acconto sopra indicato non dovesse reputarsi sufficiente per assicurare almeno cinque tentativi di vendita del compendio pignorato, il professionista delegato entro 30 giorni dal presente provvedimento determinerà la somma ulteriore necessaria per garantire la pubblicazione degli annunci nel



portale delle vendite pubbliche nonché per la pubblicità commerciale. Il pagamento dovrà avvenire entro ulteriori 30 giorni, prorogabili una sola volta, dalla comunicazione del professionista delegato al creditore precedente su cui grava l'onere di anticipare le spese. Il mancato pagamento delle somme necessarie per il compimento delle operazioni di vendita sarà valutato quale inattività della parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 630 c.p.c.;

- in ogni caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite deve avvenire entro 120 giorni dal deposito del presente provvedimento e nel caso in cui detto termine non sia rispettato per causa imputabile al creditore si provvederà alla dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;
- che del mancato versamento entro il detto termine – o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore – il professionista delegato informi il giudice; in tale caso l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio (**a tal fine il professionista delegato entro 30 giorni dalla comunicazione della delega dovrà compilare l'allegato A depositandone copia digitale nel fascicolo telematico**);
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) a fissare udienza dinnanzi a sé ai sensi dell'art. 499, co. 5 e 6 c.p.c. avendo cura di controllare che il creditore notifichi il provvedimento di fissazione udienza al debitore esecutato per consentirgli il disconoscimento del credito con l'avviso che la mancata comparizione all'udienza fissata comporterà l'avvenuto riconoscimento del credito: se comparendo il debitore disconoscerà il credito il professionista delegato assegnerà termine di 30 giorni decorrenti dall'udienza al creditore per introdurre l'azione necessaria per munirsi di titolo esecutivo (di ciò il professionista delegato dovrà tenere conto nella redazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 510 c.p.c.);
- 4) ad incassare l'importo della cauzione e della marca da bollo (N.B. per l'offerta telematica il bollo viene pagato tramite PST dall'offerente) necessari per la partecipazione, nonché il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese versate dall'aggiudicatario, esclusivamente tramite bonifico bancario su un conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà



essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della procedura);

- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite (V. allegato B);
- 6) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 7) a dare avviso ai creditori ed al debitore (nei modi indicati dall'art. 492, co. 2, c.p.c.) della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima e che, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c., l'avviso sia altresì comunicato almeno 60 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- 8) a fissare l'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara con le modalità e le tempistiche di seguito indicate;
- 9) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;
- 10) ad indicare che per gli offerenti, la presentazione delle offerte, l'udienza di vendita e l'eventuale gara, avverranno nelle modalità e secondo le disposizioni seguenti;
- 11) per gli esperimenti di ***vendita il cui prezzo base d'asta sia pari o inferiore ad € 200.000,00 (per singolo lotto e al netto di eventuali rilanci) il delegato adotterà il sistema della vendita sincrona mista che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica secondo gli articoli 12 e 13 (D.M. n. 32/2015) sia su supporto analogico mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del professionista delegato (vedi allegato B)***;
- 12) per le vendite dei lotti il cui importo a base d'asta sia maggiore al prezzo di cui al punto che precede e cioè pari o superiore a € 200.000,01 il professionista delegato adotterà il sistema della ***vendita asincrona secondo cui le offerte e i rilanci vengono effettuati esclusivamente in via telematica secondo gli articoli 12 e 13, (D.M. n. 32/2015)*** in un lasso di tempo predeterminato e senza che sia necessaria la simultanea connessione del referente della procedura ***(vedi allegato B)***;
- 13) nel caso in cui, a seguito dei ribassi applicati, il prezzo base d'asta divenga inferiore alla soglia sopra indicata il professionista delegato fisserà nuovo tentativo di vendita adottando la modalità sincrona mista;
- 14) nel caso in cui il professionista delegato debba procedere alla vendita di più lotti si adotterà, per tutti i lotti, il sistema unico della vendita sincrona mista. Il professionista, in questo caso, avrà cura di fissare le udienze di vendita in guisa tale da non sovrapporre le operazioni di vendita;



- 15) alla ricezione delle offerte con le modalità indicate per ciascuna tipologia di vendita come di seguito indicato;
- 16) all'apertura delle offerte cartacee e/o telematiche nel corso dell'udienza fissata;
- 17) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 18) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 19) all'effettuazione della gara tra gli offerenti nell'intervallo di tempo previsto, secondo le modalità disposte nella presente ordinanza;
- 20) a redigere il verbale dell'udienza di vendita e di eventuale aggiudicazione provvisoria anche avvalendosi del software dato in uso dal Gestore delle Vendite e depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
- 21) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
- 22) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti al netto delle commissioni bancarie ove applicate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione);
- 23) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 24) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura
- 25) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato non prorogabile, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 26) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 27) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 28) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura in prededuzione; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;



29) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

30) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile **e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per la sua approvazione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

31) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

32) a trasmettere all'aggiudicatario copia del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

33) a depositare in via telematica ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

34) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad eseguire ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

35) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista o asincrona alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera



indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

- 36) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);
 - 37) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
 - 38) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
 - 39) in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4 e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare ulteriori riduzioni di prezzo di 1/3 rispetto all'ultimo praticato;
 - 40) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità indicate nella presente ordinanza e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza di vendita per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
 - 41) a preparare l'avviso delle successive vendite e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
 - 42) **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita con ribasso di 1/3, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, con particolare riferimento all'occupazione dell'immobile; **in ogni caso** una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata **entro venti mesi** dal conferimento dell'incarico; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso dei 24 mesi**; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;**
- in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.), **nonché sull'importo del credito del precedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo numero di lotto;**



- 43) **a rimettere gli atti al G.E. nel caso in cui, applicando le suddette riduzioni, il prezzo base da indicare nel successivo bando risulti pari o inferiore ad € 15.000,00;**
- 44) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 45) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, anche per l'attività di custode;
- 46) a formare un progetto di distribuzione, da depositare in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;
- 47) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;
- 48) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
- 49) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 48) non sorgono contestazioni tra le parti;
- 50) **una volta approvato il progetto di distribuzione, ad effettuare i pagamenti non prima di 20 giorni dall'approvazione, autorizzando lo stesso delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;**
- 51) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;
- 52) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza avanti al sé avendo cura di comunicare la relativa data alle parti; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni proponendo una bozza di progetto di distribuzione aggiornato che tenga conto delle contestazioni delle parti.
- 53) che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il delegato dovrà predisporre l'avviso di vendita come da modello allegato in calce alla presente ordinanza (**V. allegato B**) seguendo le relative istruzioni sulle modalità di vendita.

INSERIMENTO DELL'AVVISO NEL PORTALE DELLE VENDITE



PUBBLICHE

L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad €.100,00 per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita;

- Sul portale delle vendite pubbliche andrà pubblicato sia l'avviso di vendita che l'ordinanza;
- La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a **50 Megabyte** (i formati ammessi sono: **doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv**);
- Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto **in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate:**
- Sia il previo pagamento del contributo, che la pubblicazione, sono a cura del professionista delegato alla vendita;
- La pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori e dovrà essere effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- Ne consegue che i delegati, in previsione dell'emissione dell'avviso in detta epoca, dovranno richiedere ai creditori l'anticipazione delle somme necessarie al pagamento del contributo;
- Nel caso in cui il delegato, a causa di oggettive difficoltà, non riesca a inserire l'avviso nel Portale, tale adempimento sarà eseguito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di seguito individuata **quale soggetto co-legittimato alla pubblicazione dell'avviso e dell'ordinanza** a tal fine, il delegato effettuerà almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento della somma necessaria a pagare il contributo dovuto per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per gli adempimenti pubblicitari su internet forniti dalla stessa, tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa San Paolo con codice IBAN: **IT50W030691391300000000147** avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Ragusa-EI-15/2016-lotto1);



- In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).
- Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

**PUBBLICITÀ COMMERCIALE
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

DISPONE:

- A) che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;
- D) che i soggetti legittimati a inserire gli avvisi nel portale delle vendite pubbliche siano il gestore della vendita telematica e il referente della procedura come meglio specificato sopra nella parte relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale ministeriale

INOLTRE

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista o asincrona e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it, www.corteappellocatania.it e www.astegiudiziarie.it, sui quali dovrà essere consultabile **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**;
- che a cura del professionista delegato, venga data pubblicità, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (Gruppo Ebay). Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- che gli adempimenti descritti al precedente punto dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno **settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita** senza incanto, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce i siti web di cui sopra (recapito di posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; fax n. 0586 201431, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - [Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno](http://www.via.delle.grazie.5-57125.livorno.it));
- che curi 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;

- verifichi la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunichi 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;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
- **La presente delega costituisce autorizzazione al professionista delegato ad effettuare versamenti e prelievi nei conti correnti intestati alla procedura, nonché ad aprirne e a chiuderne, in conformità alle istruzioni sopra impartite.**

ISTRUZIONI AL CUSTODE SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE (v. allegato C per la predisposizione dell'ordine di liberazione)

Il custode predisporrà l'ordine di liberazione degli immobili pignorati, utilizzando il modello allegato in calce alla presente delega, sottoponendolo al giudice per la sottoscrizione telematica, al verificarsi dei seguenti presupposti:

- nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari in linea retta, **non si procederà alla liberazione nei primi 18 mesi** dalla presente ordinanza di vendita, riservando la decisione sul punto all'esito della relazione finale del professionista delegato; si procederà in ogni caso alla liberazione immediata qualora il debitore o i suoi familiari non collaborino con il delegato o non conservino adeguatamente il bene;
- nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene;
- nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi:
 - a) se il contratto fosse opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto;
 - c) se il contratto non fosse opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione;
- in ogni altro caso (ad es. seconde case, immobili vuoti o occupati *sine titulo*), il delegato procederà alla liberazione immediata;
- al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione si procederà comunque alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c. (ad eccezione del caso del contratto di locazione opponibile alla procedura, regolarmente adempiuto dal conduttore).



- **attenersi al PROTOCOLLO SIGLATO IN DATA 9.11.2017 DA QUESTO TRIBUNALE ASSIEME ALLA QUESTURA ED ALLA PREFETTURA ai sensi del quale:**

- all'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolano il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

ISTRUZIONI SULL'ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE SECONDO IL PROTOCOLLO DI INTESA

- **Successivamente all'emanazione dell'ordine di liberazione ed alla sua esecutività, il custode renderà edotto l'occupante dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, consegnandogli apposita informativa; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine.** Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, richiedendo tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, l'autorizzazione ad avvalersi degli ausiliari per le operazioni di liberazione (quali medico, fabbro, etc.), procurandone la presenza sul luogo al momento opportuno. Riferirà inoltre della situazione direttamente alla Prefettura ed alla Questura, inviando al loro indirizzo e-mail copia dell'ordine di liberazione, nonché una scheda con tutte le notizie di interesse (ad esempio: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti, situazioni ostative all'attuazione immediata dell'ordine, con particolare riferimento alle gravi condizioni di salute degli occupanti, alla presenza di minori, etc.);

- **Qualora l'occupante si rifiuti di liberare l'immobile ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, il custode notificherà tempestivamente l'Autorità di pubblica sicurezza sopra indicata;**

- **Concorderà quindi con l'Autorità di pubblica sicurezza giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta;**

- **Notificherà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, non verranno previamente comunicati, di modo che lo stesso custode possa accordarsi con la forza pubblica per agire senza preavviso, al fine di evitare l'interferenza di soggetti esterni alla procedura.**

Ragusa, 12/02/2020.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Carlo Di Cataldo



ALLEGATO A

SCHEDA DI CONTROLLO DA COMPILARE (IN FORMATO PDF NATIVO DIGITALE) A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO IL QUALE LA DEPOSITERÀ TELEMATICAMENTE ENTRO TRENTA GIORNI AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA DA ALLEGARE ALLA COPERTINA DEL FASCICOLO.

QUESITI	SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)
<ol style="list-style-type: none">1. PRECETTO notificato il:2. Notifica PIGNORAMENTO entro 90 (481) da notifica precetto:3. Istanza di vendita entro 45 gg da notifica pignoramento art. 497 (90 gg ante 27 giugno 2015):4. controllo 15 gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento:5. controllo 60 (120 se prima del 27.6.2015) deposito documentazione ipocatastale (art. 567c.p.c. dalla istanza (ricorso) di vendita:	
<ol style="list-style-type: none">6. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato:7. avviso ai creditori ex 498 c.p.c. dopo 5 giorni pignoramento:8. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito);9. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo)	



<p>10. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza etc.)</p>	
<p>11. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;</p> <p>12. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:</p>	
<p>13. Beni per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale;</p> <p>14. Beni immediatamente vendibili;</p>	



<p>15. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;</p>	
<p><u>DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA</u></p> <p>1. Lotti in vendita e tentativi esperiti:</p> <p>2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione:</p> <p>3. Lotti/immobili per i quali sia stata differita la vendita e di cui sia necessaria l'ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento in caso di chiusura della procedura.</p> <p>4. Progetto di distribuzione parziale:</p> <p>5. Progetto di distribuzione definitivo:</p> <p>6. Residue attività da espletare da parte della procedura:</p>	<p>SPAZIO PER LE RISPOSTE</p>



7. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita:

8. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):



ALLEGATO B

N.B. il delegato dovrà sbarrare o eliminare i riferimenti alle modalità di vendita non utilizzata (ad es., vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona).

TRIBUNALE DI RAGUSA **Esecuzioni Immobiliari**

Bozza di avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto _____, CF _____, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. _____ ex art. 591 bis c.p.c. in data _____ nel procedimento esecutivo n. ___ **R.E.** _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno _____ **alle ore** _____, presso il proprio studio (*in alternativa inserire il locale a ciò adibito per lo svolgimento della vendita*) _____ (___), Piazza/Via _____ n. __, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista / asincrona**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche/ solo telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.

LOTTO N° _____

Diritti di _____ su _____ categoria (*indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria*) _____ posto al piano _____ – interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in (*indicare provincia, comune, indirizzo, cap*) _____, _____, oltreché _____ su _____, metri quadri _____ n° vani _____.
Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori/pertinenze, parti comuni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ – Catasto dei Fabbricati del Comune di _____:

- Sezione _____ foglio __, particella __, sub. __, zona censuaria __ categoria __, classe __, consistenza __ vani, rendita €. _____;
oppure inserire gli eventuali dati della denuncia
Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____, data denuncia _____

Situazione urbanistica e catastale:



Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.
Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: (indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)

Oneri condominiali: _____.

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € _____,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite la piattaforma www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno



precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito:

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene



aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei 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. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 200/2019 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;



- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA.

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 200 R.G.E. versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme



siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona) dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 200/2019 R.G.E., che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato 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..

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: 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 vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì



di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata 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 assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

GARA TRA PIÙ OFFERENTI PER L'IPOTESI DI VENDITA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel giorno fissato per l'udienza di vendita nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;



IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.



ALLEGATO C
ORDINE DI LIBERAZIONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visti gli atti del procedimento esecutivo RGE
_____ / _____

atteso che è stata disposta la vendita del compendio pignorato su istanza della parte creditrice;

ritenuto che appare opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura;

che, inoltre, la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, (posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara), e che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

visto l'art. 560 c.p.c.

ORDINA

al _____ debitore
esecutato _____

nonché a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario del seguente immobile libero da persone e vuoto da cose

DISPONE

che il Custode dia attuazione al provvedimento, secondo le disposizioni sotto riportate;

DISPONE

di concedere al Custode l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione, designando a tal fine i Carabinieri della Stazione competente in base al territorio in cui si trova l'immobile.

Disposizioni al Custode per l'attuazione del presente ordine di liberazione



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

- a) Il presente provvedimento non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;
- b) Il presente provvedimento, previa attestazione di conformità all'atto contenuto nel fascicolo informatico da parte dello stesso custode (art. 16 bis, comma 9 bis, D.L. 179/2012), verrà notificato a cura del custode al debitore presso il difensore ovvero, se mancante, presso la cancelleria o nel diverso domicilio eletto;
- c) Munito di copia del presente provvedimento, divenuto esecutivo, si recherà sul luogo della custodia;
- d) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- e) Qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, **consegnandogli apposita informativa**; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- f) Qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- g) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- h) Concornerà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio;
- i) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori



- accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
- j) Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo.**
 - k) Per i beni mobili ed i documenti, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva;
 - l) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

Ragusa,

IL GE



ALLEGATO D

REGOLAMENTO DELLE ISTANZE TELEMATICHE

Al fine di consentire la regolare gestione delle istanze il delegato potrà presentare istanze telematiche da porre all'attenzione del G.E. attenendosi alle seguenti indicazioni:

- Le istanze sono consentite per dirimere aspetti non esplicitamente disciplinati nella delega;
- Le istanze devono essere redatte secondo le seguenti indicazioni: scritte in formato nativo digitale; devono essere estremamente sintetiche; devono indicare i dati oggettivi necessari per individuare la questione sottoposta all'attenzione del G.E. (ad es., numero dei lotti, esperimenti di vendita eseguiti e relative variazioni del prezzo di vendita, numero dei creditori e ammontare del credito nel caso di possibile chiusura anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. Att. al c.p.c.);
- Le istanze in cui si chiede l'autorizzazione ad operare nel conto della procedura non devono essere presentate se nel corpo dell'ordinanza di delega l'operazione richiesta sia stata già preventivamente autorizzata, salvo rendiconto finale;
- Nel caso in cui siano state eseguite tutte le attività della procedura il delegato dovrà redigere la relazione finale avendo cura di compilare la seconda parte dell'allegato A;
- Le istanze di liquidazione per comensi di custodia e per la delega delle operazioni di vendita devono indicare gli elementi utili per controllare la correttezza del calcolo eseguito dal professionista.





TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 200 /2019 Reg. Es.

Il G.E.;

letta l'istanza del professionista delegato del 5/7/2024;

ritenuto che [REDACTED] - resosi aggiudicatario del lotto unico alla vendita senza incanto tenutasi innanzi al professionista delegato il 5/3/2024 per il prezzo di € 174.000,00 - non ha versato l'integrazione del prezzo nel termine stabilito di centoventi giorni dall'aggiudicazione;

ritenuto che, in ragione delle ripetute dichiarazioni di decadenza, appare opportuno disporre che per la prossima vendita del lotto unico venga richiesta una cauzione pari al 60% del prezzo offerto;

ritenuto pertanto che, giusta la disposizione di cui agli artt. 574 e 587 c.p.c., deve essere pronunciata la perdita della cauzione versata dall'aggiudicatario a titolo di multa e deve essere disposta una nuova vendita per l'immobile pignorato;

P. Q. M.

- dichiara il soggetto sopra indicato decaduto dall'aggiudicazione;
- dispone l'acquisizione della cauzione di € 40.000,00;
- dispone che il professionista delegato proceda ad un nuovo tentativo di vendita del lotto unico allo stesso prezzo base del precedente (con cauzione pari al 60% del prezzo offerto).

Si comunichi a cura della Cancelleria.
Ragusa, 08/07/2024.

Il G.E.

Carlo Di Cataldo