



20-11-12

TRIBUNALE DI MODICA

R.G.Es. 161/09

ORDINANZA DI DELEGA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA E CONTESTUALE NOMINA DI CUSTODE

Il Giudice,

- Ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, **con delega delle operazioni** ex art. 591 *bis* c.p.c.;
- Rilevato che ai sensi dell'art. 559, co.4 c.p.c., è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;
- Ritenuto infine che, ai sensi dell'art. 560, co.3 c.p.c., il giudice deve ordinare la liberazione dell'immobile al più tardi al momento della aggiudicazione; che peraltro, nel caso di specie, appare opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, atteso che, tenendo conto del gravoso carico di lavoro degli ufficiali giudiziari e dei tempi del procedimento di liberazione, la concreta attuazione del provvedimento avverrà verosimilmente solo in epoca successiva alla predetta aggiudicazione;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato, quanto ai lotti: 1 e 3, meglio identificati nella relazione di stima depositata in data 30-7-12 a firma del perito ING. ANTONIO GARATTA

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. di procedura civile ING. ANTONIO GARATTA iscritto presso l'albo dei professionisti tenuto dal Tribunale di Modica ai sensi dell'art. 179 *ter* c.p.c.;

DETERMINA

in € 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga, proseguendo altrimenti, in mancanza di espressa rinuncia, nello svolgimento delle operazioni;

e

AVVISA

i creditori che in caso di mancato versamento del fondo-spese entro 30 giorni ovvero entro il successivo termine assegnato su richiesta l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile;

ovvero

[] il difensore dichiara che i dati fiscali del proprio assistito sono i seguenti

per cui il professionista anticiperà le spese vive e farà emettere fattura da parte del quotidiano e del sito internet su cui verranno effettuate le pubblicità direttamente nei confronti del creditore

il difensore si impegna a comunicare al professionista i dati fiscali del proprio assistito perché il professionista proceda come indicato al capo che precede entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

FISSA TERMINE

di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice; che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;



DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenenti *ex art. 498 c.p.c.*;

che il professionista verifichi l'efficacia del pignoramento ultraventennale nel rispetto degli artt. 2668 bis e ter c.c. interrompendo le operazioni di vendita in casi di sopravvenuta inefficacia per il decorso del ventennio senza la rinnovazione della trascrizione e riferendo al giudice dell'esecuzione.

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 60 giorni prima;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2 per cento del prezzo indicato in ordinanza;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;

che l'esame delle offerte venga compiuto in loco;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata (onde evitare prescrizioni degli assegni circolari) su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso uno degli istituti indicati; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che il professionista, unitamente alla bozza del progetto di distribuzione, da redigere secondo le specifiche disposizioni seguenti, compili un prospetto riassuntivo con le somme spettanti ai creditori con l'indicazione del conto corrente presso il quale ciascuno di questi desidera ricevere l'accredito delle somme spettanti, previa acquisizione per iscritto del predetto dato al momento del deposito della nota di precisazione del credito;

che qualsiasi somma di pertinenza della procedura venga depositata su conto corrente o libretto intestato a quest'ultima e vincolato all'ordine del Giudice da aprirsi presso una filiale di Modica di un Istituto di credito a scelta del professionista delegato e da questi indicato negli atti della procedura (a tal fine si da atto del deposito p/o la Cancelleria delle offerte di alcuni Istituti di credito con le relative condizioni e tassi applicate per le procedure esecutive, invitando i delegati a considerarle comparativamente ai fini delle superiori valutazioni purchè a "zero spese" onerandoli di depositare immediatamente copia del contratto controfirmato nel fascicolo del professionista delegato alla procedura);

Si rappresenta il dovere, ove il delegato si avvalga della facoltà di aprire contratto di conto corrente intestato alla procedura ed anche ai fini della completa e corretta rendicontazione, di depositare immediatamente nel fascicolo dell'esecuzione copia *del contratto di conto corrente bancario* sottoscritto con le relative condizioni nonchè i relativi conti riepilogativi trimestrali. Ogni prelievo dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dal giudice.

Il mancato deposito di tale documentazione sarà motivo di revoca dell'incarico.

Che il Professionista Delegato provveda a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, eventualmente munendosi del file di predisposizione reperibile presso la Cancelleria, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il P. D. provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombenente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene *compreso il pagamento degli F 23 per la cancellazione delle formalità;*

Ai fini degli adempimenti tributari, in particolare, all'atto dell'aggiudicazione provvisoria il P.D. si farà immediatamente pre-liquidare dall'Agenzia dell'Entrate l'imposta di registro o IVA dovuti, inviandone a mezzo racc. A.R. copia all'aggiudicatario con l'indicazione che il versamento del



saldo prezzo deve comprendere anche gli oneri fiscali e che in caso di inadempienza verrà dichiarato decaduto per mancato integrale versamento del prezzo.

Che il professionista provveda a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36, legge 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.

Che il professionista delegato provveda alla *notificazione del Decreto di Trasferimento* all'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, 5° co. D.P.R. 380/2001 ed, in particolare per il decorso del termine di decadenza in capo all'aggiudicatario della richiesta di sanatoria delle opere abusive all'autorità amministrativa.

AVVISA

Il professionista che nell'espletamento delle proprie attività dovrà attenersi altresì a quanto indicato nella circolare n.1 predisposta dall'Ufficio che si trova a loro disposizione presso la Cancelleria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto:**

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, (nonché degli ulteriori oneri anche fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita per come segue) è di **90 giorni** dalla aggiudicazione (sia in considerazione del fatto che tale termine corrisponde ai normali termini per lo svolgimento dell'istruttoria svolta dagli istituti di credito ad erogazione dei finanziamenti sia in considerazione del fatto che essendo consentito procedere all'offerta ex art. 173 quinquies disp. att. c.p.c. – vedi infra - che prevede tale termine per il saldo prezzo, si creerebbero ingiustificate disparità di trattamento tra gli offerenti nell'ambito della stessa procedura); **al riguardo, depositato il saldo prezzo, il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario a mezzo racc. a.r. presso il domicilio eletto, l'esatto l'importo degli ulteriori oneri anche fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita. L'aggiudicatario avrà ulteriori 15 giorni per integrare tali somme dalla ricezione della raccomandata decorso il quale termine verrà dichiarata la sua decadenza facendo tali somme parte a pieno titolo del prezzo dovuto;**
- che l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;



- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
 - che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N.», seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
 - che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
 - che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro **90 giorni** dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
 - che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso il sito del Tribunale;
 - che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
 - che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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.
 - che 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
 - *che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario* (rendendo noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario e che il versamento dell'IVA, ove dovuta, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto o libretto intestato alla procedura ai sensi dell'art. 1 del DPR 100/1998 entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui l'operazione si considera compiuta e l'IVA esigibile. Lo stesso delegato provvederà mediante apposito modello F24 con il codice tributo relativo al mese di riferimento al versamento dell'imposta e all'emissione di fattura a nome del contribuente debitore esecutato mediante emissione della fattura quale "Esecuzione n.../..., dati e partita IVA esecutato con "numero fattura 1").
 - che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
 - **Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.** e farà richiamo alle condizioni generali di vendita
 - Al delegato è conferita la facoltà di espletare tutti i tentativi di vendita resi possibili dalla durata della delega effettuando sul prezzo base d'asta un ribasso del ¼ salvo espressa o diversa autorizzazione del Giudice.

Dispone



altresi che il prezzo di vendita e aggiudicazione del bene sia *comprensivo* degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

È consentita, inoltre, una *ulteriore forma di partecipazione alla gara*, così come previsto dall'art. 173 *quinquies delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile*, provvedendo, cioè, **all'accredito**, della *cauzione a mezzo di bonifico bancario sul conto/libretto bancario o postale intestato alla procedura* almeno 5 giorni prima del termine finale fissato per il deposito delle offerte ed attraverso **l'invio** a mezzo fax al Numero telefonico, indicato dal delegato nello stesso avviso, della domanda di partecipazione, conforme alla normativa sul bollo, e di un documento bancario attestante l'avvenuta effettuazione del bonifico bancario sul libretto. La verifica da parte dell'ufficio del mancato accredito nei termini appena indicati sarà motivo di dichiarazione di inefficacia dell'offerta e quindi di esclusione dalla gara.

A tal fine sarà cura del delegato indicare nell'avviso di vendita il numero di conto/libretto bancario/postale intestato alla procedura sul quale far pervenire il versamento.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Inserimento, su rete Internet almeno **45 giorni** prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, all'indirizzo www.astegiudiziarie.it (avendo cura di far pervenire il materiale almeno 15 giorni prima della data utile ultima prevista per l'inserzione);
3. Pubblicazione, per estratto sul Quotidiano di Sicilia da effettuarsi almeno **45 giorni** anteriore alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale (avendo cura di far pervenire il materiale almeno 15 giorni prima della data utile ultima prevista per l'inserzione);
4. Per i soli esperimenti di vendita inerenti beni di valore superiore ad € 200.000, Pubblicazione, per estratto sulla Repubblica (di Palermo) da effettuarsi almeno **45 giorni** anteriore alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale (avendo cura di far pervenire il materiale almeno 15 giorni prima della data utile ultima prevista per l'inserzione);

Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data, luogo e ora della udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;

ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il custode, il delegato o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ai seguenti adempimenti, i quali non costituiscono condizione di validità della vendita. In caso di mancata effettuazione degli stessi, il professionista delegato, ove siano presenti più offerenti, **darà egualmente luogo alla gara**; riferirà quindi, senza ritardo, in ogni caso al giudice per gli opportuni provvedimenti.

DISPONE

altresi,

DELEGA PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

All'esito delle operazioni di vendita,

ritenuto che appare necessario, nell'ambito della redazione del progetto distributivo, effettuare il calcolo degli interessi sin qui maturati sui crediti fatti valere, tenendo conto anche del disposto dell'art. 2855 c.c., provvedendo, se del caso, allo scorporo, all'interno delle singole rate di mutuo, della quota capitale e interessi, al fine di procedere ad una corretta attribuzione del grado di privilegio a ciascuna somma, nonché alla verifica dei calcoli effettuati dai singoli creditori in ordine al capitale e agli interessi; che appare infine necessario tenere conto nella formulazione del piano di riparto dell'importo degli interessi maturati sul conto della procedura e maturandi sino alla data di approvazione del progetto di distribuzione;

dispone che il Professionista Delegato provveda:

- ad acquisire direttamente dalle parti copia delle note di precisazione crediti, nonché ogni



documentazione necessaria alla redazione del progetto con comunicazione scritta a mezzo racc. a.r. rappresentando che ove non vengano depositate note di collocazione entro il termine di 20 giorni il credito sarà ammesso, nei limiti della sua fondatezza e nei limiti della percentuale utile distributiva, e fatte salve contestazioni, per il solo importo di cui a precetto o intervento senza interessi e spese;

- alla esecuzione dei calcoli di cui in motivazione;
- alla predisposizione di una **bozza preliminare del progetto di distribuzione**, utilizzando lo schema reperibile in cancelleria;
- alla trasmissione di copia della bozza preliminare del progetto di distribuzione al debitore, ai comproprietari ed alle altre parti, a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata con avviso di ricevimento invitandoli a formulare osservazioni entro e non oltre il termine di giorni 20 dalla ricezione della bozza e che non verranno prese in considerazione, in quanto tardive, ulteriori osservazioni ex art 154 c.p.c.;
- ad apportare eventuali modifiche alla bozza preliminare, alla luce delle contestazioni e delle richieste di chiarimenti formulati dalle parti;
- a depositare, quindi, in cancelleria la **bozza definitiva** del progetto di distribuzione affinché il G.E. provveda a fissare l'udienza per la sua discussione, unitamente a prospetto riassuntivo delle somme spettanti ai diversi creditori correlato dal conto corrente sul quale ciascuno di questi desidera ricevere le predette (previa acquisizione di quest'ultimo dato per iscritto unitamente alla nota di precisazione del credito);

FISSA TERMINE AI CREDITORI

ex art 154,512 e 596 c.p.c.

- sino a 20 giorni dalla ricezione della comunicazione del Professionista delegato, per l'invio al consulente, a mezzo fax o posta, delle note di precisazione del credito, nonché - ove non presenti in atti- degli originali dei titoli;
- sino a 20 giorni dalla ricezione della copia di **bozza preliminare** di riparto per formulare osservazioni con l'avvertenza che osservazioni tardive non verranno prese in considerazione;
- sino a 10 giorni prima dell'udienza fissata per il riparto per ulteriori contestazioni o richieste di chiarimenti (o riproposizione di rituali osservazioni non recepite dal P.D.) in ordine alla **bozza definitiva** del progetto di distribuzione che sarà loro inviata dal delegato con l'avvertenza che contestazioni tardive non verranno prese in considerazione;

NOMINA

il professionista delegato alle operazioni di vendita **custode** in sostituzione del debitore e gli conferisce i seguenti compiti:

- **CONTROLLARE** la completezza e la regolarità della documentazione ex art.567 c.p.c. in atti segnalando immediatamente al Giudice eventuali problemi;
- **RELAZIONARE** al Giudice entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ciascun anno circa l'andamento della procedura **secondo lo schema a disposizione** presso la Cancelleria;
- 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;
- attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico. Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al professionista, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della



data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura.

- **RICORDA** ai professionisti che eventuali inadempienze comporteranno la revoca dell'incarico e la segnalazione al Presidente del Tribunale per l'adozione dei provvedimenti di competenza;

ORDINA

la liberazione del bene in favore del custode giudiziario, come da separata ordinanza, la cui bozza verrà predisposta a cura del professionista

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, autorizzandolo sin d'ora, ove il debitore non consentisse l'accesso all'immobile il giorno previsto di cui il professionista provvederà a dare avviso con raccomandata A/R, ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- Entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas).
- Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- Ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione.
- In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.
- Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.
- In ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).
- Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione utilizzando



- gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice.
- Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notificherà quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.
 - Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;
 - In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui previsti quotidiani il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell'immobile.
 - Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;
 - In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;
 - Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto.
 - Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
 - Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione.
 - che il custode in caso di inottemperanza spontanea alla liberazione promuova l'azione di rilascio appena emesso l'ordine di liberazione;
 - quanto alle *cose mobili rinvenute nell'immobile* oggetto di rilascio, l'ufficiale giudiziario procedente al rilascio è autorizzato (salvo il potere direttivo del G.E. della relativa esecuzione) a concedere, a richiesta dell'occupante, rinvio non superiore a 15 giorni per provvedere all'asporto dei beni a cura e spese di esso occupante con l'espresso avvertimento che, decorso tale termine senza che l'occupante abbia provveduto all'asporto, l'ufficiale giudiziario tratta a tutti gli effetti tali beni come *abbandonati* e provvede a conferirli alla pubblica discarica o su richiesta della parte istante (custode delegato) li affiderà a questi perché proceda, quale depositario ex art. 2761,4° co c.c. a venderli nelle forme della vendita della cosa data in pegno (artt. 2796-2797c.c.) o a richiedere al Giudice l'autorizzazione alla donazione ad enti di beneficenza e assistenza ex art. 20 D.M.109/97;
 - qualora al momento del rilascio, non sia presente alcun occupante o non sia fatta richiesta di termine per l'asporto, l'ufficiale giudiziario tratta già come beni abbandonati quelli di evidente infimo valore e provvede a conferirli alla pubblica discarica;
 - per i beni di valore non infimo – previo solo in tal caso inventario e ricognizione fotografica degli stessi – nomina custode il delegato o, se questi vi acconsente, o l'aggiudicatario, a espressa richiesta di quest'ultimo, ovvero terza persona che dia la propria disponibilità. Questi procederanno nelle forme di cui sopra (vendita del pegno come depositario o donazione ad enti di beneficenza e assistenza).

Ordina altresì

al custode di depositare, presso la cancelleria dell'ufficio Esecuzioni Immobiliari entro e non oltre 30 giorni l'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura in epigrafe, il rendiconto delle attività custodiali sin allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni, in udienza la relazione depositata si riterrà approvata.

Si comunichi al delegato per l' accettazione espressa dell'incarico a cura della Cancelleria mediante sottoscrizione in calce al presente provvedimento ed onerando la stessa di riferire al G.E. in caso di mancata accettazione nel termine di 10 giorni dalla comunicazione;



Modica, 20-11-12

Per accettazione il Professionista Delegato

[Handwritten signature]

Il Giudice dell'esecuzione

Modica, 26/11/2012