

n. 140/2011 R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO di CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Vista l'istanza del creditore procedente che chiede la prosecuzione dei tentativi di vendita;

rilevato che il professionista delegato ha effettuato alcuni tentativi di vendita con esito negativo;

visti gli artt. 569 e ss. e gli artt. 591 e 591 bis c.p.c.;

considerato che il valore del bene consente ancora di soddisfare le ragioni creditorie;

considerato che, in forza del nuovo disposto dell'art. 569, comma 4, c.p.c., lo stato dell'odierna procedura e il sollecito svolgimento della stessa consentono di derogare alla modalità della vendita telematica, posto che procedere diversamente risulterebbe pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, considerata la natura e il valore del bene;

considerato che dal 20.2.2018 è obbligatoria la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche;

Ad integrazione e modifica delle ordinanze di vendita precedenti;

DISPONE

che il sig. delegato dott. Avv. Romina Di Bernardo

provveda a:

1. Determinare il fabbisogno per la pubblicazione degli avvisi di vendita necessari per ultimare gli esperimenti già delegati (considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato dei relativi oneri per il versamento).
2. Aprire, ove non già aperto, conto corrente intestato alla procedura esecutiva, vincolato all'ordine del Giudice, per il deposito del fondo spese in questione così come sopra quantificato. Il conto corrente bancario sarà intestato al Tribunale di Caltagirone con indicazione del numero della procedura esecutiva (n. r.g.e...). Tale conto corrente bancario sarà aperto con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, e altresì dispositivo, limitato, tuttavia, in tale funzione a profili "base", quali pagamenti "pago PA" ove la Banca non consenta la limitazione del conto si autorizza sin d'ora, ove non già autorizzato, apertura conto corrente con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, e dispositivo illimitato con obbligo di rendicontazione trimestrale, pena la revoca.

3. Al delegato viene assegnato un termine di giorni 60 dalla presente comunicazione per aprire tale conto corrente, quantificare il necessario fabbisogno ed effettuare la comunicazione di cui infra.
4. Una volta aperto il conto corrente, il delegato dovrà infatti contattare immediatamente il creditore procedente indicando il fabbisogno necessario per la pubblicazione e le coordinate necessarie per effettuare il versamento, assegnando a tale creditore termine di 60 giorni per effettuare il versamento. Si precisa che tale comunicazione andrà comunque, per conoscenza, diretta anche a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo. La richiesta di versamento verrà effettuata via pec , secondo il modulo che si allega alla presente circolare.
5. Dal momento della comunicazione, che dovrà essere riversata negli atti della procedura esecutiva perché il G.e. possa effettuare il controllo a cui è deputato per legge, decorre pertanto il termine di 60 giorni entro i quali il creditore procedente è chiamato ad effettuare il versamento suddetto. Il delegato è sin da ora autorizzato ad attingere a tale fondo spese per effettuare il pagamento del contributo, riversando in atto la ricevuta del medesimo.
6. Laddove nel termine di 60 giorni dalla comunicazione del professionista delegato il creditore procedente non effettui il versamento, il delegato è legittimato a domandare il versamento agli altri creditori intervenuti titolati. A tali soggetti verrà assegnato un termine di 30 giorni per adempiere.
7. Laddove, pertanto, la procedura prosegua fisiologicamente verso la vendita, il delegato entro il termine massimo di 150 giorni dalla comunicazione della presente circolare (60 per aprire libretto ed effettuare prima comunicazione; 60 per versamento da parte del creditore procedente; 30 per eventualmente versamento da parte dei creditori intervenuti) sarà dotato delle risorse necessarie per esperire tentativo di vendita e pubblicizzare avviso sul portale.
8. Ricevuto il versamento, il professionista dovrà procedere alla pubblicazione sul portale fissando la vendita in un termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta (trattandosi di tentativi successivi al primo), entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto. Rispetto alla data così fissata, l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato almeno **55 giorni prima sul Portale** delle vendite pubbliche; ciò in modo che, considerati n. 5/10 giorni necessari per flusso dei dati relativi all'avviso dal Ministero, **almeno 45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte sia possibile la pubblicazione su astegiudiziarie.it. Si precisa che, al fine di consentire – specie in questa prima fase – la speditezza del processo di elaborazione dati, il professionista è tenuto ad effettuare ad astegiudiziarie la richiesta dei servizi di pubblicità e a fornire i documenti necessari alla pubblicità prima che lo stesso via avvio alla pubblicità sul portale. Questo infatti permette alla società deputata alla pubblicità commerciale di recepire il flusso dati relativo all'avviso dal Ministero – avendo ricevuto preventivamente la richiesta di pubblicità per lo svolgimento dei servizi richiesti e la documentazione – senza che si disperda tempo in attesa di capire a quale professionista rivolgersi.
9. Il professionista incaricato della pubblicazione, dopo aver effettuato l'accesso al portale nell'area riservata, dovrà digitare i dati identificativi della procedura ed inserire gli atti che intende pubblicare.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: "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".

I professionisti delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sempre che detta società si renda disponibile a titolo gratuito.

Sul PVP dovranno essere inseriti i seguenti atti:

- Avviso contenente: la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale); il valore d'asta e l'offerta minima; il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- Ordinanza di delega delle operazioni di vendita.
- Copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- Planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- Numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- Indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Il professionista incaricato della pubblicità, il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP.

10. A seguito di quanto sopra, **entro il termine massimo di 240 giorni** (150 per apertura conto corrente e per versamento fondo; 90 per termine proposte offerte) dalla odierna comunicazione, **il professionista a pena di revoca dell'incarico è tenuto a fissare la data per la presentazione delle offerte per il primo tentativo di vendita.** Termini diversi da quelli ivi previsti saranno ammessi solo in casi peculiari (es. necessità richiami periti) appositamente autorizzabili dal G.e. dietro apposita

istanza del delegato; nessuna proroga è ammessa invece laddove la pubblicazione sul portale non potrà essere celebrata entro i termini suddetti per mancato pagamento fondo spese da parte del creditore, ex art. 631 bis c.p.c.

11. **Gli ulteriori tentativi previsti nella presente ordinanza di delega andranno esperiti entro i successivi termini di legge previsti nella ordinanza** (60-90 giorni).

12. Il portale delle vendite è raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

Portale Vendite Pubbliche
portalevenditepubbliche.giustizia.it

Si informa che l'interoperabilità con i siti privati per la pubblicità e per la vendita telematica non potrà avvenire fino :

Portale Vendite Pubbliche
portalevenditepubbliche.giustizia.it

Si informa che l'interoperabilità con i siti privati per la pubblicità e per la vendita telematica non potrà avvenire

13. Le specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche si trovano nella sezione “normativa”, cui si accede da un link nella barra iniziale della pagina home

l'indirizzo è il seguente <https://pvp.giustizia.it/pvp-resources/cms/documents/e6318595d9028559b99b2965c299a7de.pdf>)

Ministero della Giustizia
pvp.giustizia.it

Ministero della Giustizia Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi Direzione g

14. Sempre in tale barra, digitando il link “faq”, alla fine dell'elenco, si trova ulteriore link per il “manuale utente per l'inserimento e la gestione degli Avvisi di Vendita”.

Sempre nell'elenco “faq”, subito prima del manuale utente, ci sono le istruzioni per il pagamento del contributo alla pubblicazione ed il caricamento della relativa ricevuta.

Una volta effettuato il collegamento, per poter accedere alla sezione riservata occorre, di seguito:

- inserire la propria firma digitale;
- cliccare “accedi”;
- digitare il proprio PIN (password principale per CNS);
- cliccare “accedi”;
- specificare che l'accesso avviene quale soggetto legittimato alla pubblicazione;
- cliccare “accedi”.

Si apre la pagina “ricerca inserzioni”

A quel punto occorre digitare sul pulsante “nuova inserzione” (sulla colonna di sinistra), e riempire i vari campi (in finestre successive, cui si accede con pulsante “conferma”), fino ad ottenere una schermata di riepilogo, ove occorrerà digitare:

“duplica” per conservare i dati nel sistema, in caso di ulteriori tentativi di vendita;

“carica RT” per immettere la ricevuta telematica di pagamento del contributo alla pubblicazione;
“pubblica” per terminare l’operazione di pubblicazione.

ATTENZIONE terminata l’operazione con “pubblica”, il sistema non ammette correzioni. In caso di errori, dovrà pubblicarsi ex novo la vendita, pagando nuovamente il contributo.

15. L’esperimento del nuovo tentativo di vendita va fatto senza incanto, per il giorno successivo a quello fissato per il deposito delle offerte, avendo cura di indicare che l’offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base; 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.

16. Laddove il primo tentativo qui delegato dovesse andare deserto, il delegato fisserà 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, innanzi a sé, l’udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.; analogamente, laddove anche il secondo tentativo andasse deserto, il delegato è tenuto a fissare ulteriore ultimo tentativo, sempre entro il termine di giorni 60/90, a preparare l’avviso della vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità secondo le indicazioni qui fornite e ad effettuare, anche per questi esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega, predisponendo per ogni ulteriore tentativo di vendita una riduzione del prezzo base di un quarto, ed indicando per ciascun tentativo nell’avviso di vendita le condizioni di efficacia delle offerte, in conformità all’art. 571 c.p.c.

17. Il delegato dovrà quindi provvedere a n. 2 tentativi di vendita nel termine di 12 mesi. il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell’incarico ricevuto.

Trattandosi di procedure risalenti, per esigenze di celerità si autorizza la deroga alla vendita telematica salvo diverse disposizioni che verranno emanate mediante apposita circolare o mediante aggiornamento dell’ordinanza di vendita delegata

L’avviso di vendita: il contenuto

Il professionista provvederà a predisporre l’avviso di vendita, con cui:

a) fissa il prezzo della vendita come stabilito nella presente ordinanza e nella relazione dello stimatore, eventualmente accorpendo o scorporando i lotti da quest’ultimo formati, ove lo ritenga utile al migliore esito della vendita;

b) fissa, con decorrenza dalla data di versamento del fondo spese, un termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;

c) informa che le offerte d'acquisto dovranno essere depositate presso il proprio studio o presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. per le offerte non telematiche, sia con le ulteriori modalità di cui all'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c., atteso che è stata disposta la modalità di vendita sincrona mista.

Per quanto concerne le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. (Modalità Cartacea) inserirà il seguente inciso:

“ L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà in particolare contenere:

- *il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;*
- *nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva/ Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;*

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sotto indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente”.

d) fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine sub b), l'eventuale comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere e) ed f) che seguono;

e) avvisa che se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto si darà luogo alla vendita quando è da ritenersi che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

DETERMINA

il prezzo base di vendita dei beni: prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita andato deserto ridotto di $\frac{1}{4}$

Nel caso in cui vengano presentate più offerte efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ad invitare gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con tempo massimo per il rilancio di tre minuti e misura del rilancio di: euro 500,00 per i lotti il cui valore è per l'attuale tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00; euro 800,00 per i lotti il cui valore è per l'attuale tentativo di vendita superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00; euro 1.000,00 per i lotti il cui valore è per l'attuale tentativo di vendita è superiore o uguale ad euro 100.000,00 ma è inferiore ad euro 150.000,00; euro 1.500,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 150.000,00 ma è inferiore ad euro 200.000,00; euro 2.000,00 per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00; euro 5.000,00 per i lotti di valore compreso tra euro 300.000,00 ed euro 400.000,00; euro 10.000,00 per i lotti di valori pari o superiori ad euro 400.000,00.

DISPONE

Che il professionista delegato provveda a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della ultima vendita delegata, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente:

- a. indicazione dei crediti di cui alle pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;
- b. sommaria indicazione delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati, allegando gli estratti del conto corrente della procedura
- c. numero di tentativi di vendita sino a qui esperiti, data, prezzo base iniziale e prezzo dell'ultimo tentativo di vendita, percentuale di ribasso al quale il prezzo è addivenuto a seguito dell'ultimo tentativo, rispetto a quello iniziale;
- d. le ragioni che hanno sin qui ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e urbanistiche, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con soggetti interessati all'acquisto;

In ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode, verrà inviata sulla base di relazioni semestrali. 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 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

DISPONE

Che, oltre alla pubblicazione sul portale delle vendite, vengano ai seguenti adempimenti pubblicitari:

a) pubblicazione, per ogni singolo tentativo di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, dell'elaborato di stima peritale ed allegati sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it.

b) oltre a tali pubblicità il professionista provvederà a pubblicare l'annuncio tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" di astegiudiziarie.it. Sarà cura della società astegiudiziarie garantire la pubblicità della vendita sui siti internet quali casa.it, idealista.it, kijiji.it inserendovi l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che si tratta dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché includendo i link ovvero i siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alle vendite.

c) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su uno dei quotidiani "La Gazzetta del Calatino", "Il Mercatino", "La Sicilia", "Il Quotidiano di Sicilia" a scelta e a cura del professionista delegato, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

d) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, affissione in Caltagirone e/o nel Comune ove sono siti gli immobili, se diverso da Caltagirone, di quindici manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto.

e) il professionista è autorizzato, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate, previa audizione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista (si precisa che il Giudice dell'esecuzione autorizza sin da ora i creditori ad eseguire ulteriori pubblicità, es. su siti delle Banche, a loro spese e senza nessun onere per la procedura).

f) nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrative su siti appositi, dietro previo preventivo di spesa da parte della testata o del sito, (es. www.tribunaliaste@qds.it; Trovo Casa Pregio del Corriere della Sera).

Le spese per le forme di pubblicità ulteriori rispetto a quelle del portale delle vendite pubbliche sono a carico del procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) ex art. 95 c.p.c.

Si precisa che è onere del delegato richiedere al creditore in tempo utile per la vendita il versamento della somma necessaria per provvedere ai relativi adempimenti e che il creditore è

tenuto a provvedere direttamente al pagamento a favore di astegiudiziarie.it . Qualora il creditore procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) non vi provveda, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

DETERMINA

in considerazione del d.m. 227/2015 e dei tentativi già esperiti, in euro 500,00 l'ammontare del fondo spese che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve corrispondere al professionista a titolo di anticipazioni per il compenso per la delega e la custodia del bene, e fissa per il relativo versamento il termine di giorni trenta (60) dalla comunicazione della presente ordinanza, con avviso che in caso di omesso versamento il delegato ne darà avviso al Giudice ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità.

Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che come si è visto sono a carico del procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) ex art. 95 c.p.c. sia per quanto attiene alla pubblicità sui siti commerciali, sia per quanto attiene alla pubblicità sul portale.

DISPONE

Che laddove l'immobile sia sprovvisto di ape, il delegato può provvedere ad acquisire certificazione energetica, richiamando a tal fine il CTU della procedura o, ove questo non fosse abilitato, altro tecnico di sua fiducia;

in caso di aggiudicazione:

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

In caso di vendita,

DISPONE

che il delegato provveda:

- 1) 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; analogo onere spetta al custode;
- 2) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto 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 custode 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, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014;

- 3) 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;
- 4) 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.;
- 5) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 3) non sorgono contestazioni tra le parti;
- 6) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso 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;
- 7) 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;
- 8) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, chiedendo la fissazione di apposita udienza, alla quale il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

CUSTODIA

A - PRIMO ACCESSO

- 1) Entro 10 giorni dal versamento del fondo spese, il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.
- 2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.
- 3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):
 - che è ancora possibile evitare la vendita;
 - che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore precedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
 - 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 il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;

- che il debitore è autorizzato, salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
- che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare **in casa** (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto C) che segue;

4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. All'esito:

- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura ed il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine 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).

6) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia libero o occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, e comunque entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, il custode redige specifica relazione, da inviare, a mezzo fax o a mezzo e-mail (agli indirizzi di posta elettronica dichiarati nell'atto di pignoramento e negli atti di intervento) a tutti i creditori e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega. Il mancato deposito della relazione verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.

B – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al Giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato.

2) Qualora il G.E., nei casi che precedono, revochi l'autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato,

ordinandone la liberazione, nonché nei casi in cui terzi occupino l'immobile, senza titolo opponibile alla procedura, il custode provvederà alla liberazione, ai sensi dell'art. 560, comma 3 e 4, c.p.c.

A tal fine il professionista delegato si occuperà di richiedere al G.e. l'espresso ORDINE di liberare il bene pignorato, con ordine di consegnarlo immediatamente libero da persone e cose.

Tale ordine verrà attuato a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni. La procedura esecutiva si riserva la facoltà di agire per il risarcimento del danno da occupazione illegittima nei confronti dei terzi che sine titolo occupino l'immobile.

DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

- Il provvedimento di liberazione deve essere attuato dal custode non oltre il termine di giorni 150 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti secondo le disposizioni che seguono;
- Qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario provvede ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il Custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia;
- Il provvedimento di liberazione 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.;
- Il provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;
- Il provvedimento deve essere comunicato al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dalla sua visibilità nel fascicolo telematico;
- Il provvedimento, inoltre, deve essere notificato ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti;
- Nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- Il provvedimento deve essere comunicato al debitore anche in copia semplice e notificato ai terzi occupanti l'immobile in copia autentica;
- Nel caso in cui il custode non sia anche il delegato alla vendita, il delegato alla vendita provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento e alla dichiarazione di conformità della copia estratta, consegnando la copia al custode entro 3 giorni dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico;
- La notifica del provvedimento ai terzi occupanti l'immobile deve essere compiuta o avvalendosi dell'ufficiale giudiziario o in proprio dall'avvocato ex l. 53/1994;
- Il provvedimento deve essere comunicato al debitore, se possibile, a mezzo PEC all'indirizzo

del debitore o, in subordine, nel luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio o, se questo risulta ignoto nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all'estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza; in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all'estero; nei confronti dei terzi occupanti l'immobile, le notifiche sono eseguite nei modi di legge;

– Nel comunicare o notificare l'ordine di liberazione, il custode redige un'accompagnatoria nella quale informa il debitore o il terzo occupante l'immobile di quanto segue:

o che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dai terzi nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;

o che, in caso di mancata ottemperanza spontanea all'ordine di liberazione, nei successivi 20 giorni, il debitore o il terzo saranno convocati dalle competenti Forze dell'Ordine che inviteranno il debitore o il terzo a rilasciare l'immobile entro i successivi 10 giorni; l'avviso di convocazione redatto dalle competenti forze dell'ordine, sarà recapitato al debitore o al terzo a cura del custode e a spese della procedura;

o che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento;

o che in presenza di comportamenti non collaborativi con gli organi della procedura o le forze dell'ordine, l'ordine di liberazione sarà eseguito entro 90 giorni;

o che l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;

o che ai fini della verifica dell'attuazione spontanea del provvedimento, sarà eseguito un accesso tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento, indicando esattamente la data dell'accesso, nonché un successivo accesso dopo la convocazione del debitore o dei terzi da parte delle forze dell'ordine;

– Tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione di cui sopra, il custode accede all'immobile verificando lo stato di attuazione spontanea del provvedimento;

– Il custode esegue un ulteriore accesso decorsi 10 giorni dalla convocazione del debitore o dei terzi da parte delle forze dell'ordine;

– Nel corso degli accessi, il custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine di cui al punto 1: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

– Il Custode segnala al Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;

– Se richiesto e sussistono elementi concreti che lasciano ritenere che l'immobile potrà essere spontaneamente liberato dal debitore, il custode può prorogare il termine per la liberazione spontanea

del bene per un periodo di 15 giorni consecutivi;

– Il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato, a discrezione del Custode) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;

– Solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata di massimo 7 giorni;

– Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;

– Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione;

– Il custode avvisa la parte che occupa l'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con le FF.OO. per la liberazione e procura per la data indicata la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione;

– Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;

– Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 15 giorni e non superiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, questi procede - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del Custode - un significativo valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della

procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).

C – VISITA DELL'IMMOBILE

1) * * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

1. Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario, sopra indicato**

2. Il custode, quando viene contattato da persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.

Il custode deve essere in grado (anche mediante i propri collaboratori) di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

- che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono disciplinate secondo quanto sopra evidenziato;
- che il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi degli artt. 2915 e ss. cod. civ. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate;
- che intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ult. comma c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale); e) che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate;
- che, a norma dell'art. 585, 3° comma, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene 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, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

3) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto

•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•

ALLEGATO

•

• RICHIESTA FONDO SPESE

Caltagirone,.....

Spettabile

-

Oggetto : richiesta fondo spese per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul

Portale delle Vendite Pubbliche

Tribunale Civile Di Caltagirone - G.E. Dott..... RGE

Lotti n.....

Il sottoscritto, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in
oggetto,

visto

- Le prescrizioni operative del G.e. emanate in data 19.2.2018 e la necessità di versamento di
fondo spese per la pubblicazione del nuovo avviso di vendita sul Portale delle VENDITE
Pubbliche;

dato atto che

- ad oggi sono stati tenuti n.esperimenti di vendita con il seguente
esito:.....;

- al fine di completare le operazioni delegate, devono essere ancora esperiti n..... esperimenti di vendita per n..... lotti;
- Che – a seguito dell'entrata in vigore del portale delle vendite pubbliche – i prossimi avvisi dovranno essere pubblicati sullo stesso per un costo di euro 100,00 per ogni esperimento per ogni lotto, oltre oneri commissioni;

richiede

ai creditori in oggetto, muniti di titolo esecutivo, la immediata corresponsione in favore dello/a scrivente di un ulteriore fondo spese per complessivi euro..... (da determinarsi secondo numero lotti e tentativi da esperirsi, oltre spese versamento), da corrispondere a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura esecutiva n. r.g.e. con il seguente
codice IBAN:.....

Si avvisa che il pagamento da parte del creditore precedente dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla comunicazione della presente e, in difetto, il professionista contatterà i creditori intervenuti muniti di titolo, i quali saranno tenuti ad effettuare il versamento entro 30 giorni dalla successiva comunicazione.

Si preavvertono gli stessi che in difetto di pagamento si procederà a fare istanza al Giudice per la dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis cpc.

Caltagirone,

Distinti saluti

Il Professionista Delegato



TRIBUNALE ORDINARIO di CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

letta la nota del delegato del 13.6.2017,



richiamata l'ordinanza di delega originaria;

visti gli artt. 569 e ss. e gli artt. 591 e 591 bis c.p.c. e la necessità di provvedere a modifica dell'ordinanza di vendita in base a nuove disposizioni;

rilevato che il prezzo base dei beni consente ancora di garantire al creditore un ragionevole soddisfacimento delle proprie pretese;

DISPONE

che il sig. delegato provveda:

1. ad esperire nuovo tentativo di vendita, avendo cura di indicare che il prezzo base è quello dell'ultimo tentativo di vendita e che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così determinato (eventuali 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);
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, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
a preparare l'avviso della 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);
ad effettuare, anche per questo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;



2. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a procedere a ulteriore esperimento di vendita, determinando 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;
3. 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, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
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);
ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
4. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a procedere a ulteriore esperimento di vendita, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato;
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, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
a preparare l'avviso della terza 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);
ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
5. ad invitare, in caso di più offerenti, questi ad una gara (rilancio minimo così come da ordinanza originaria; termine massimo per il rilancio, tre minuti);
6. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una **relazione su tutta l'attività compiuta** sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente:
 - a. indicazione dei **crediti** di cui alle pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;
 - b. sommaria indicazione delle **spese di giustizia** sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi



medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati, allegando gli estratti del conto corrente della procedura

- c. **numero di tentativi** di vendita sino a qui esperiti, **data**, **prezzo base iniziale** e **prezzo** dell'ultimo tentativo di vendita, **percentuale** di ribasso al quale il prezzo è addivenuto a seguito dell'ultimo tentativo, rispetto a quello iniziale;
- d. le **ragioni** che hanno sin qui ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e urbanistiche, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con soggetti interessati all'acquisto;

7. In ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente, dovrà essere depositata entro un anno 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 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

DISPONE

che Il professionista delegato provveda all'affissione all'Albo del Tribunale dell'ordinanza di vendita per estratto (disposizione in vigore sino alla creazione del "*Portale delle vendite pubbliche*" ex art. 490, 1° comma c.p.c., come modifica dal d.l. 83/15) nonché ai seguenti adempimenti pubblicitari:

a) pubblicazione, per ogni singolo tentativo di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, dell'elaborato di stima peritale ed allegati sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it nei quale dovrà essere consultabile almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tenendo però conto, che, per i necessari tempi di pubblicazione da parte della società convenzionata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire alla società anzidetta almeno 70 giorni prima del termine sopra indicato. A tal riguardo si precisa che il testo dell'inserzione sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato. La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e



del modulo di pubblicità firmato e timbrato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite (alternativamente):

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586 201431;
- posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno.

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

- 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;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

b) oltre a tali pubblicità il professionista delegato avrà cura di effettuare pubblicità dell'avviso di vendita anche su almeno due siti gratuiti, quali www.subito.it www.ebayannunci.it www.immobiliare.it e siti analoghi.

c) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su uno dei quotidiani "*La Gazzetta del Calatino*", "*Il Mercatino*", "*La Sicilia*", "*Il Quotidiano di Sicilia*" a scelta e a cura del professionista delegato, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

d) anche su istanza del creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, affissione in Caltagirone e/o nel Comune ove sono siti gli immobili, se diverso da Caltagirone, di quindici manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto.



e) il professionista è autorizzato, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate, previa audizione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista (si precisa che il Giudice dell'esecuzione autorizza sin da ora i creditori ad eseguire ulteriori pubblicità, es. su siti delle Banche, a loro spese e senza nessun onere per la procedura).

f) nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrative su siti appositi, dietro previo preventivo di spesa da parte della testata o del sito, (es. Trovo Casa Pregio del Corriere della Sera).

DETERMINA

in considerazione del d.m. 227/2015, in euro **1.000,00** l'ammontare del **fondo spese** che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve corrispondere al professionista a titolo di anticipazioni per il compenso per la delega e la custodia del bene, e fissa per il relativo versamento il termine di **giorni trenta (30)** dalla comunicazione della presente ordinanza, con avviso che in caso di omesso versamento il delegato ne darà avviso al Giudice ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità.

Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c.

Si precisa che è onere del delegato richiedere al creditore in tempo utile per la vendita il versamento della somma necessaria per provvedere ai relativi adempimenti . Qualora il creditore procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) non vi provveda e la pubblicità per tale ragione non potrà essere effettuata e ciò accadrà per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Laddove il delegato disponga di un residuo di somme, versate dal creditore per precedenti acconti e non utilizzate, egli dovrà avvalersi per la pubblicità innanzitutto di tali somme, e provvedere alla richiesta di ulteriori solo nel momento in cui tali residue somme venissero esaurite.

DISPONE

che, in difetto del versamento da parte del creditore procedente nel termine suindicato (o di quello eventualmente prorogato dal professionista, come si dirà di seguito), il **professionista delegato**



chieda senza indugio il versamento del fondo spese ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, i quali saranno tenuti ad adempiere entro il termine di trenta (30) giorni dalla richiesta e provveda poi a depositare relazione nella quale attesterà l'avvenuto versamento del fondo spese (precisandone la provenienza e l'importo) ovvero riferirà circa il mancato versamento dello stesso e circa le richieste all'uopo rivolte ai creditori intervenuti (precisandone destinatari e modalità anche temporali e documentandone la ricezione).

AVVISA

i creditori precedente ed intervenuti che, in mancanza del versamento del fondo spese come sopra determinato, la procedura esecutiva non potrà proseguire e ne verrà dichiarata la chiusura per improcedibilità, con conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento. Una proroga dei termini suddetti potrà essere richiesta, prima della loro scadenza, con **istanza motivata** rivolta al professionista delegato, il quale è autorizzato a concedere la proroga (per una durata non superiore al termine iniziale).

In caso di vendita,

DISPONE

che il delegato provveda:

- 1) 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; analogo onere spetta al custode;
- 2) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto 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 custode 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, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;



- 3) 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;
- 4) 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.;
- 5) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 3) non sorgono contestazioni tra le parti;
- 6) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso 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;
- 7) 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;
- 8) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione;

DISPONE

Inoltre, laddove l'immobile sia per legge richiesto di ape e questa non sia stata redatta, che il delegato provveda ad acquisire certificazione energetica, richiamando a tal fine il CTU della procedura o, ove questo non fosse abilitato, altro tecnico di sua fiducia (con spese da imputare al creditore procedente ai sensi della Circolare di questo Tribunale del 13.8.2014);

DISPONE

Inoltre, che laddove il delegato ritenesse sussistenti sin da ora cause specifiche di mancanza di interesse da parte di offerenti (quali occupazione da parte del debitore, mancanza di regolarizzazione del bene, ed altre cause) sia tenuto a manifestare immediatamente tali cause al G.e., in modo che questi possa adottare tutti i provvedimenti funzionali alla vendita, prima degli ulteriori tentativi di cui al presente provvedimento.

Autorizza il delegato a ritirare il fascicolo.

Si comunichi.

Il G.E.

dott.ssa Daniela Angelozzi



Caltagirone, 19/06/2017

Il Giudice
dott. Daniela Angelozzi





Tribunale di Caltagirone

Proc. n. 140/11 R.G.E.,

ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'Esecuzione,

visti gli atti del procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 18/12/2012 relativa alla richiesta di fissazione delle modalità di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore procedente;

considerato che le parti sono state regolarmente citate e che non sono state presentate opposizioni;

ritenuto che può essere disposta la vendita del compendio staggito;

ORDINA


procedersi alla **vendita**, in unico lotto, del seguente bene:

- *deposito al piano interrato di un locale condominiale sito in Caltagirone ad angolo tra le vie S. Foti e Crescimanno, con accesso dal civico n. 35 di via Crescimanno, al N.C.E.U. al fg. 108, part. 215 sub. 28, cat. C/2, cl. 8, sup. commerciale mq. 1119, del valore complessivo di euro 467.500.*

Visto l'art. 591 bis cpc.,

delega l'Avv. Romina Di Bernardo, con studio in Caltagirone, via Mazzini n. 26, al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis cpc., nominandolo altresì, con separato decreto, quale custode del compendio pignorato in sostituzione del debitore esecutato, **secondo le modalità come appresso specificate :**

- 1) il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- 2) il professionista delegato relaziona a questo Giudice dello stato dell'attuazione della presente delega dopo ogni tentativo di vendita all'incanto, anche ove effettuato senza esito, nonché in ogni altra occasione in cui il Giudice lo richieda;

- 
- 3) prima di ogni attività inerente l'incarico conferito, il professionista provvede a riscuotere l'acconto assegnatogli, fornendo all'uopo al creditore precedente o surrogante che ha richiesto la vendita i necessari dati contabili;
 - 4) laddove il suddetto pagamento non avvenga entro 60 giorni dalla notifica della presente ordinanza all'obbligato, il delegato ne riferirà senza indugio al Giudice per le conseguenti determinazioni in ordine all'estinzione della procedura;
 - 5) ricevuto l'acconto, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ad informarne questo G.E.
 - 6) il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile e l'eventuale ripartizione in lotti, indicati nella presente ordinanza, segnalando peraltro, alla luce della relazione di stima e delle eventuali integrazioni, l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti;
 - 7) il professionista delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* di queste;
 - 8) il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
 - 9) il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 cpc., specifica, tra l'altro che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato; nell'avviso va altresì indicato l'indice di prestazione energetica dei fabbricati soggetti alla normativa di certificazione energetica o, qualora l'immobile non sia fornito del relativo attestato, la dichiarazione sull'assenza di informazioni sul punto;

10) nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra; specifica altresì che ai sensi dell'art. 41, commi 5 e 6 D.Lgs. 1993 n. 385 l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese; che nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese; che ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa; che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 cpc.; che il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 cpc.

11) il professionista delegato provvede all'affissione all'Albo del Tribunale dell'ordinanza di vendita per estratto (estratto contenente anche l'indice di prestazione energetica dei fabbricati soggetti alla normativa di certificazione energetica o, qualora l'immobile non sia fornito del relativo attestato, la dichiarazione sull'assenza di informazioni sul punto) nonché ai seguenti adempimenti pubblicitari:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it. nei quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, tenendo, però conto, che, per i necessari tempi di pubblicazione da parte della società convenzionata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire alla società anzidetta almeno 60 giorni prima del termine sopra indicato.* Il professionista dovrà attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la Cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

- b) pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano "La Sicilia" o sul quotidiano "Quotidiano di Sicilia", a scelta e a cura del professionista delegato, da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- c) ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, affissione in Caltagirone e nel Comune ove sono siti gli immobili, se diverso da Caltagirone, di quindici manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto;
- 12) prima di fissare le date degli incanti il professionista delegato controlla la validità della comunicazione ai debitori esecutati della presente ordinanza anche ai sensi dell'art. 492.2 cpc.;
- 13) il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo da essi indicato;
- 14) il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto, la data stabilita per la vendita all'incanto;
- 15) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui sopra – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 16) il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
- 17) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile

intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (art. 571.2. cpc.);

- 18) il professionista delegato avvisa altresì che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria) sarà disposto ex art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;
- 19) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- 20) il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli - o il suo delegato *ad hoc* - sigilla idoneamente al momento del deposito;
- 21) il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- 22) il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 cpc., redigendo verbale delle relative operazioni, verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c. 2 cpc.;
- 23) in particolare, provvederà alla acquisizione dell'eventuale dissenso del creditore procedente in caso di offerta inferiore al valore di stima aumentato di un quinto e laddove non abbia rilevato alcun dissenso procederà senz'altro alla aggiudicazione provvisoria;
- 24) laddove non siano pervenute offerte oppure ove il creditore procedente abbia manifestato il dissenso di cui sopra, il professionista delegato provvederà alla vendita all'incanto stabilendo quale prezzo base quello indicato nell'ordinanza di vendita con il rilancio minimo ivi determinato o, in mancanza di tale determinazione, con il rilancio minimo che il delegato stesso provvederà ad indicare ai sensi degli artt. 591 bis, n. 2 e 576, n. 6 cpc.; anche della vendita all'incanto viene redatto un verbale dal contenuto analogo a quello relativo alla vendita senza incanto;

- 25) egli, altresì, dà atto che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive; dà atto, in proposito, che le opere insistenti sull'immobile sono in parte difformi e che il costo per la pratica di sanatoria, approssimativamente stimato in complessivi € 2.000, è stato già detratto dal prezzo base;
- 26) il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura o a mezzo di assegno circolare intestato al professionista;
- 27) nel caso non siano pervenute valide offerte per la vendita all'incanto, il professionista delegato provvederà senza necessità di autorizzazione da parte del G.E. all'esperimento di un nuovo tentativo di vendita senza incanto e con incanto, al prezzo fissato nell'ordinanza ridotto di $\frac{1}{4}$, ai sensi dell'art. 591.2 cpc. e per il resto alle medesime modalità e condizioni di cui all'ordinanza stessa, previo versamento di nuovo acconto a carico del medesimo creditore procedente, alle stesse condizioni di cui ai superiori punti;
- 28) laddove anche tali vendite siano andate deserte, il professionista delegato relazionerà senza indugio al G.E., rimettendo gli atti a quest'ultimo, per le determinazioni di competenza;
- 29) divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, presso un ufficio postale o un istituto di credito a sua scelta;
- 30) il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione e cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, presso un ufficio postale o un istituto di credito a sua scelta;
- 31) il professionista delegato fissa all'aggiudicatario un termine non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione per procedere, ex art. 41.4 D.Lgs. 1993 n. 385, al pagamento diretto delle predette somme alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto

- un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;
- 32) avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590.2 cpc., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale;
 - 33) il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 *bis* cpc.;
 - 34) il professionista delegato vigila sulla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale è sin da ora autorizzato, previo deposito in Cancelleria della relativa documentazione, a prelevare dal fondo spese la relativa somma;
 - 35) il professionista delegato provvede alla comunicazione del decreto di trasferimento alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 cpc.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico della procedura;
 - 36) una volta accertato il completamento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute, con l'avviso che nel caso di inadempimento al predetto onere il Giudice provvederà alla liquidazione delle spese in via sommaria ed allo stato degli atti, ponendole integralmente al chirografo;
 - 37) decorso il termine di cui sopra, il professionista delegato, rimette senza indugio gli atti al Giudice, che provvederà alla liquidazione di spese e compensi di procedura ed alla successiva trasmissione del fascicolo al medesimo delegato per la formazione del piano di riparto;

- 38) all'uopo il delegato, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto di distribuzione, depositandolo in Cancelleria affinché il Giudice possa effettuare eventuali variazioni;
- 39) in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice dell'Esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

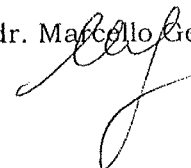
- 40) determina l'anticipo da corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 2.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, per ciascuna coppia di vendite, da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante, fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
- 41) dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il Giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
- 42) dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;
- 43) dispone che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari - in ragione di almeno tre ore per due volte la settimana, comunque previo avviso - ed il luogo in cui saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso; gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;

Manda la Cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al professionista delegato.

Caltagirone, 31 dicembre 2012.

Il Giudice dell'esecuzione

dr. Marcello Gennaro



- 3 GEN. 2013
Depositato in Cancelleria oggi.....
Il Segretario
L'ASSISTENTE CANCELLIERO
Giuseppe Pupo

3 GEN 2013

F. C.



Gen. 7/13

Tribunale di Caltagirone

Proc. n. 140/11 R.G.E.,

Il Giudice dell'Esecuzione,

visti gli atti del procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 18/12/2012;

rilevato che, ove si giunga al momento di fissare la vendita senza che il debitore sia ancora stato sostituito come custode, il giudice obbligatoriamente lo sostituisce con altra persona e precisamente con la persona incaricata delle operazioni di vendita (o con l'I.V.G.) e, in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto (art. 559 cpc.);

ritenuto che può derogarsi alla predetta sostituzione obbligatoria soltanto se vi sia la prova positiva del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;

ritenuto che, nel caso di specie, avuto riguardo alla natura dell'immobile pignorato (locale deposito di notevole valore ed in atto libero) la sostituzione appare utile già in quanto consente un più agevole accesso al bene da parte dei potenziali compratori, a mente dell'art. 560.5 cpc.;

P.Q.M.

letto l'art. 559.4 cpc.

NOMINA

custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. Romina Di Bernardo, già delegato con separata ordinanza alla vendita del compendio pignorato, cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, salvo quanto disposto nel presente provvedimento.

DISPONE

che il custode nominato, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compaia in Cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per prendere visione delle "**Indicazioni per i Sigg. Professionisti nominati custodi**", che definiscono le modalità di esecuzione dell'incarico custodiale.

DISPONE

che il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione) acquisisca

notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti dello stesso e ne riferisca al più presto al Giudice ai fini dell'eventuale autorizzazione di cui all'art. 560.3 cpc..

LIQUIDA

in favore del custode un acconto su borsuali e competenze pari ad €. 1.000,00, ponendolo a carico del creditore precedente.

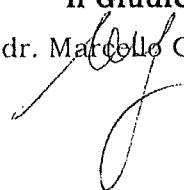
MANDA

la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, da effettuarsi, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono o posta elettronica.

Caltagirone, 31 dicembre 2012.

Il Giudice

dr. Marcello Gennaro



3 GEN. 2013

~~Registrato~~ In Cancelleria oggi _____
Il Segretario

ASSISTENTE PROCURATORE
G. P. P.

3 GEN. 2013

F C P