



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n.RGE 496 2017

**ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA
CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.
- modalità sincrona mista ex art. 22, D.M. 32/2015 -**

Il giudice dell'esecuzione,
all'esito dell'udienza / sciolta la riserva;
verificata la documentazione allegata alla istanza di vendita;
rilevato che, il decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. è stato comunicato al debitore esecutato nelle forme di legge;
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
letto l'art. 503 c.p.c. e ritenuto che non si ravvisa, di regola, la probabilità che la vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima; ritenuto, tuttavia, che, qualora il delegato, in presenza di specifiche circostanze, dovesse ravvisare la probabilità che la vendita all'incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima ne riferirà al giudice che provvederà ad emettere nuova ordinanza; ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571 c.p.c. con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.
ritenuto che, senza oneri aggiuntivi per la procedura esecutiva, su istanza del creditore procedente/intervenuto con titolo, la pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata anche su altri siti in possesso dei requisiti ex D.M. 31.10.2006;
letto l'art. 569, 4^a comma, c.p.c., ritenuto che, in considerazione della novità nel settore delle compravendite immobiliari delle negoziazioni telematiche, la vendita sincrona mista appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti;

DISPONE

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

DELEGA

per l'esperimento di tre tentativi di vendita con modalità telematiche il **avv. Silvio CAMIOLO** il quale assume, altresì, il ruolo di referente della procedura

DISPOSIZIONI GENERALI

DISPONE che il delegato effettui la prima vendita **entro sei mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza

DISPONE che in caso di mancata vendita entro **ventiquattro mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato rimetta gli atti al giudice per i provvedimenti ulteriori, mentre, in caso di vendita, trasmetta gli atti **entro 180 giorni** dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione

ORDINA al creditore pignorante ovvero ad altro intervenuto munito di titolo esecutivo il versamento entro giorni 30 di € 1.500,00 a titolo di fondo spese sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva per garantire il pagamento degli oneri di pubblicità relativi ai tre tentativi di vendita autorizzati – importo comprensivo del contributo di € 100,00 a lotto per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), relativi oneri bancari ed ulteriori spese di pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza – e di € 500,00, oltre accessori al professionista delegato a titolo di acconto sul compenso a lui spettante.

In caso di mancato accredito del fondo spese nel termine suddetto il delegato invierà a mezzo PEC sollecito di versamento assegnando termine di ulteriori giorni 30.

AVVISA i creditori che, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., se la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche non potrà



essere effettuata nel termine stabilito dal giudice – e cioè 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - per mancato versamento del fondo spese pubblicità a loro imputabile, verrà senz'altro dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva; a tal proposito si ribadisce che la prima vendita dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza al delegato.

Un ulteriore fondo spese pari ad **€ 1.000,00** dovrà essere versato dal creditore procedente qualora si rendesse necessario in considerazione del numero di lotti da porre in vendita ovvero per esperire ulteriori tentativi di vendita.

DISPONE che il delegato provveda **immediatamente** ad aprire un conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso un istituto di credito a sua scelta - esclusi istituti di dubbia solvibilità e con operatività limitata al territorio provinciale - con servizio di **Home Banking** per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (fondo spese, cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione); quindi, comunichi subito dopo al creditore procedente le coordinate bancarie per l'accredito del fondo spese nel termine assegnato.

AUTORIZZA sin d'ora il delegato ad operare sul predetto conto corrente per il compimento degli atti propedeutici al trasferimento degli immobili posti in vendita (pagamento oneri di pubblicazione, immediata restituzione agli offerenti non aggiudicatari delle cauzioni versate, pagamento imposte ed oneri accessori al trasferimento);

DOPO ogni vendita il residuo attivo, al netto delle restituzioni e del pagamento degli oneri accessori al decreto di trasferimento, dovrà essere versato su un secondo conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice

DISPONE che il creditore a carico del quale è posto il fondo spese provveda a notificare nel termine di 30 giorni dalla comunicazione il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

DISPONE CHE IL DELEGATO

- verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti nonché l'effettiva proprietà dei beni pignorati in capo al debitore, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, acquisendo, ove mancante, atto di acquisto del debitore anteriore al ventennio e verificando in caso di successioni mortis causa l'avvenuta trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità; acquisisca, altresì, ove necessario il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- verifichi l'avvenuta notifica dell'ordinanza ex art. 569 ultimo comma c.p.c. ai creditori iscritti non comparsi, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, segnalando al giudice l'eventuale omissione;
- verifichi lo stato di occupazione dell'immobile prima di ogni vendita, quindi, ove necessario, il delegato dovrà chiedere al custode notizia di eventuali liberazioni o rilasci nelle more intervenuti prima di predisporre un nuovo avviso di vendita;
- presenti una relazione all'esito di ogni vendita e comunque una ogni sei mesi;
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

DISPONE CHE IL DELEGATO

- fissi il termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esperisca, comunque, il primo tentativo di vendita entro sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;
- fissi al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell' art. 573 c.p.c.;
- in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, se non vi sono domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ne esperisca un secondo, assegnando nuovo termine per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; allo stesso modo proceda in caso di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita, esperendone un terzo;
- determini il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal perito stimatore per ciascuno lotto, ai sensi dell'art. 568, 2^a comma, c.p.c., salva diversa indicazione del Giudice dell'Esecuzione



(anche contenuta nel verbale di udienza), adotti, altresì, la suddivisione in lotti come operata dal medesimo esperto; in ogni caso, segnali al g.e. l'opportunità di rivedere sia il prezzo che la suddivisione in lotti se ritenuti inadeguati;

- in caso di esito infruttuoso della 1^a vendita, fissi il prezzo base della 2^a vendita in misura inferiore di **1/4** rispetto al precedente ed in caso di esito infruttuoso della 2^a vendita, fissi il prezzo base della 3^a vendita in misura inferiore di **1/4** rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, 2^a comma, c.p.c.
- dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso relazioni immediatamente il giudice qualora ritenga utile apportare modifiche alle condizioni di vendita (nuove forme di pubblicità, rettifiche al valore stimato); dopo il terzo tentativo di vendita esperito con esito negativo, depositi relazione finale dalla quale risulti indefettibilmente la data del conferimento incarico ed il termine residuo per l'espletamento delle attività delegate, l'attività svolta, la descrizione del/i bene/i, riferendo sempre sullo stato occupativo dei beni, l'ammontare dei crediti per cui si procede (aggiornato in considerazione del deposito di rinunce o nuovi atti di intervento), il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati ed ogni altro elemento che consenta al G.E. di assumere i provvedimenti ex art. 591 c.p.c.; riepilogando, altresì, le spese sostenute;
- dia avviso ai creditori ed al debitore della data e dell'ora della vendita - nonché del luogo ove essa si terrà - almeno 70 giorni prima;
- avvisi i creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita al delegato, nel luogo da questi indicato;
- formi l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 e 173-*quater* c.p.c. utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Catania nell'area riservata alla Modulistica Sesta Sezione;
- stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto in modalità analogico-cartacea, di copia delle istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o delle istanze di partecipazione all'incanto in modalità analogico-cartacea nonché il luogo dove procederà all'esame delle offerte ovvero allo svolgimento dell'incanto, presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo domicilio;
- proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- dichiari inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
- proceda alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace proceda, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita proceda all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1^a comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- individui i rilanci minimi in misura non inferiore a: € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;
- in caso di mancata effettuazione di rilanci, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588, 589 c.p.c.
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3^o comma, c.p.c.;
- consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3^a comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale



sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- dia tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2^a comma, c.p.c. provveda direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;
- qualora all'esito di una vendita il prezzo ottenuto raggiunga l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, 1^a comma, c.p.c. riferisca immediatamente al giudice per l'eventuale cessazione della vendita forzata, ai sensi dell'art. 504 e 163 disp. att. c.p.c.;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare) provveda a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente;
- provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- provveda alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, utilizzando l'apposita funzionalità della piattaforma telematica;

DISPONE

- che in **nessun caso** il delegato possa dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;
- che le buste contenenti offerte analogiche non siano aperte se non al momento della vendita;
- che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- che il **termine per il versamento del prezzo** da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;
- che divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

DISPONE LA VENDITA SINCRONA MISTA

NOMINA gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

DISPONE che il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) sia il sito www.astetelematiche.it

DISPONE che, il delegato rediga l'avviso di vendita utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Catania, includendo tutte le informazioni ivi riportate;

STABILISCE

- che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15 come specificato nell'avviso di vendita;
- che, coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipino alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;
- che, coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;

- **che, in riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea:**

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, nel luogo indicato dal delegato.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta potranno 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. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta dall'offerente su questa busta esterna; all'interno di tale



busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

Il delegato o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

2. **l'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. che all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- che, in riferimento all'offerta in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziactert.it.**
2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 496 2017 R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;
6. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
7. L'offerta **redatta dovrà contenere:**
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

- che, **in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita:**

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano ulteriori rilanci;



- il delegato riporti nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versi il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

RENDE NOTO

- che, **tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP:**
- 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; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it).
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- che, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- **che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;**
- che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

PUBBLICITA' LEGALE



L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti da effettuarsi a cura del delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:

1. sempre, pubblicazione della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1^a comma, c.p.c. a cura del professionista delegato, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. sempre, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it;
3. sempre, pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji-Ebay Annunci. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi **dell'unico** annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. solo qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna la pubblicità su quotidiani di informazione locali o nazionali, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del g.e., la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguita ai sensi dell'art. 490, terzo comma, c.p.c.;
5. le pubblicazioni previste ai numeri 2), 3) e 4) dovranno aver luogo almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

Gli adempimenti pubblicitari indicati ai numeri 2), 3) e 4) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e comunque non oltre la data di avvio della pubblicità sul PVP, alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.

Il testo dell'inserzione sui giornali - laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità - sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi in ossequio al punto 2 delle operazioni preliminari), potrà essere effettuata dal delegato tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it; invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed ubicato presso il Tribunale di Catania - Via Francesco Crispi 268 - 1° piano, dal lunedì al venerdì (martedì escluso) dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari insieme alla 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, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che la fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
- 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;
- invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità sui quotidiani, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture al creditore procedente inviandole allo studio del legale di esso creditore (il quale dovrà comunicare, al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.
- Il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le **"INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI"** disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il notaio/professionista delegato, dopo la vendita, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

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

PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

DISPONE, infine, che il notaio/professionista predisponga la bozza del **progetto di distribuzione – da depositare nel termine di 180 giorni dalla aggiudicazione - contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, ovvero di liquidazione di quanto spettante all'unico creditore procedente** e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- ➔ acquisirà presso tutti i creditori (procedente ed interventori) le note di precisazione del credito, i titoli in originale e le note delle spese sostenute, in un termine da lui fissato e, comunque, **non superiore a 60 giorni dall'avvenuto versamento del prezzo**;
- ➔ il mancato invio della nota spese nel termine fissato deve essere considerata come rinuncia alla liquidazione. La mancata analitica indicazione di spese sostenute nell'interesse di tutti i creditori (accompagnata da adeguata documentazione giustificativa) deve essere considerata come rinuncia alla refusione;
- ➔ nello stesso termine inviterà: 1) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il **piano di ammortamento**; 2) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.



- se il creditore non trasmette il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e il delegato sia nell'impossibilità di determinare in altro modo l'importo della quota capitale e di quella interessi, dovrà dare comunicazione via PEC al procuratore del creditore interessato che, qualora tali indicazioni non vengano fornite entro 30 giorni, il credito sarà posto interamente (e quindi anche per la quota capitale) in chirografo. In mancanza del dovuto riscontro provvederà in tal senso.
- trasmetterà, quindi, al g.e. per la liquidazione le note spese presentate dai procuratori delle parti, unitamente alla propria (redatta utilizzando il modello Excel disponibile sul sito del Tribunale), accompagnate da un prospetto sintetico riepilogativo dell'importo dei crediti dichiarati (specificando se si tratta di creditore procedente o intervenuto, se privilegiato o chirografario) e delle somme di cui si chiede la liquidazione;
- **segnalerà, in ogni caso, tempestivamente al giudice eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste;**
- tra le spese in prededuzione considererà il compenso degli ausiliari del giudice;
- redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia e provvederà a trasmetterlo al giudice nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione dell'avvenuta liquidazione delle spese;
- qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, che sarà sottoscritto dal giudice;
- il notaio/professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali, anche ai sensi dell'art. 591 bis, 2^a comma, n. 13) c.p.c.

Ai sensi dell'art. 591-bis, ultimo comma, c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite con la presente ordinanza può determinare la revoca della delega (si segnala, in proposito, l'importanza preminente del rispetto del dovere di segretezza sul numero di offerte depositate per ciascuna vendita, del dovere di attribuire al creditore fondiario le somme a questi effettivamente spettanti, previa verifica della nota di riepilogo del credito depositata, del rispetto dei termini fissati per l'espletamento di tutte e di ciascuna attività delegata).

Si comunichi la presente ordinanza al notaio/professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica, **con invito – per i soli AVVOCATI / COMMERCIALISTI - a trasmettere dichiarazione di accettazione / assenza cause incompatibilità predisposta come da modello allegato.**

Catania, 05/12/2019

Il giudice dell'esecuzione
Floriana Gallucci



DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELLA DELEGA E DI ASSENZA CAUSE INCOMPATIBILITA'

Proc. esecutiva N.RGE 496 2017

Il sottoscritto professionista nominato quale delegato per le operazioni di vendita ex art. 569 bis c.p.c. / custode ex art. 560 c.p.c.

DICHIARA

di accettare la delega e la custodia conferita

E

di non trovarsi in condizione di incompatibilità previste dall'art. 51 c.p.c., inoltre, di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa (creditore procedente, creditore intervenuto, debitore) nell'ultimo triennio, né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in condizioni di incompatibilità con l'incarico conferito (avendo assunto incarichi professionali da alcuna delle parti in causa).

Catania, 05/12/2019



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N.RGE 496 2017

Il giudice dell'esecuzione, sciogliendo la riserva;

- letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ. nomina custode in sostituzione del debitore,
avv. Silvio CAMIOLO
a cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, ai sensi dell'art. 560, c.p.c. nuova formulazione, in forza dell'ordine di liberazione che segue;
- **AUTORIZZA** il custode a raccogliere direttamente dall'esecutato eventuale istanza di autorizzazione ad abitare ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e ad inoltrarla al giudice, corredata dal proprio parere (previa verifica della effettiva e documentabile occupazione a fini abitativi risalente a data anteriore al pignoramento) e dal certificato di residenza storico che l'istante è tenuto a produrre (esclusa ogni forma di autocertificazione);
- **LIQUIDA** in favore del custode, un acconto su borsuali pari ad € 500,00 a carico del creditore precedente ovvero altro intervenuto munito di titolo esecutivo;
- **MANDA** la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono o posta elettronica;

INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

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

- 1) Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
- 2) Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 cpc, eventuali comproprietari ex art. 599 cpc), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.
- 3) Il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riepiloga anche l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle eventuali ragioni di privilegio e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositarla in cancelleria, invierà tale relazione anche a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro 10 gg. e, dopo avere raccolto e – se necessario – commentato queste ultime, trasmetterà al g.e. contemporaneamente la relazione e le osservazioni.
- 4) All'esito di tale deposito, il giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.
- 5) Al custode, a carico del creditore precedente o surrogante, viene di norma liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 500,00 onnicompensivi. Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli



esborsi. Solo al termine dell'incarico – che ha luogo, peraltro pur sempre con provvedimento formale, a seguito del deposito del decreto di trasferimento dei beni oggetto di custodia, ovvero del deposito del provvedimento che pronuncia l'estinzione della procedura, anche se relativo ad uno solo dei beni – la liquidazione sarà a saldo.

- 6) Quanto alla liquidazione si farà riferimento al decreto n 80/09;
- 7) Vincola il custode la descrizione dei beni operata nell'atto di pignoramento e – in tempo successivo – come ricostruita nella relazione dell'esperto e posta a base dell'ordinanza di determinazione delle modalità della vendita, benché, in casi eccezionali, possa ammettersi, su istanza del medesimo custode, la nomina di un consulente per l'esatta individuazione dei beni nel cui possesso immettersi.
- 8) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:
 - 8.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;
 - 8.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.;
 - 8.3) di conseguenza, il custode deve immettersi nel possesso – materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene – di tutti i beni staggiti in forza dell'ordine di liberazione che segue;
- 9) L'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi va decisa di volta in volta a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode ed in relazione alle caratteristiche degli immobili, ma il custode può adottare in via d'urgenza, salva ratifica del g.e., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.
- 10) Il debitore rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.: a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.
- 11) Di conseguenza, il debitore rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la custodia (cfr. ad es. Comm. Trib. Centr., sez. XVII, dec. 6578 del 1/10/87), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRPEG) o ICI, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore dell'Erario per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano impregiudicate le ragioni dell'Erario – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; ritenuto quindi che unico obbligato sia il debitore proprietario.
- 12) Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del Condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del Condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.



- 13) Il custode provvede ad intimare al debitore o a qualunque detentore - in forza di titoli non opponibili - il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché, ai detentori in forza di titoli opponibili, il pagamento diretto al custode stesso dei corrispettivi del godimento dei beni; e, su relazione del custode e se utile, il g.e. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.
- 14) Il custode deve adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese ma sempre sotto la sua diretta responsabilità; al riguardo, il custode stabilirà modalità e tempi, per quanto possibile e se necessario concordandoli con i legittimi occupanti o riferendo al g.e. in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro; ed in ogni caso specificando fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita.
- 15) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e prima di inoltrare qualunque relazione al g.e., interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto: e solo successivamente a tale termine riferisce al g.e., dando menzione – e prova – dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.
- 16) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
- 16.1) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza aliunde;
- 16.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (respingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);
- 16.3) comunicare in copia ai debitori – e, nei casi in cui la procedura non è estinta nel suo complesso, anche ai creditori – la relazione da ultimo presentata;
- 16.4) consegnare le chiavi, se già in suo possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione).
- 17) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo, il custode relaziona (anche riepilogando l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi) e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti gg., con avviso che, in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Catania, 19/09/2019

Il giudice dell'esecuzione

dott.sa Floriana Gallucci





TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione civile

ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO

ART. 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione,
nella procedura esecutiva immobiliare **N.RGE 496 2017**
sciolta la riserva, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Visto l'atto di pignoramento in seguito al quale veniva iscritta la presente procedura esecutiva;
rilevato che nel procedimento di cui sopra è stata già emessa ordinanza di vendita;
ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine al godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;
ritenuto che appare opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile e una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura;
visti gli artt. 559 e 560 c.p.c., così come novellato dal Decreto Legge 3 Maggio 2016 n. 59, convertito in Legge 30 Giugno 2016 n. 119/2016;

P.Q.M.

ORDINA a [REDACTED] nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l'immobile pignorato, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario.
Si attui a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni.

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

1. Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode senza ritardo, dopo la sua comunicazione o notificazione agli occupanti, secondo le disposizioni che seguono;
2. 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;



3. Il presente provvedimento non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;
4. Il presente 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;
5. Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento (trattasi di comunicazione non richiesta dalla legge, e la cui esecuzione non deve rallentare irragionevolmente la procedura);
6. Il presente provvedimento, inoltre, deve essere notificato ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) che siano stati esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti;
7. Nel caso in cui non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato subito dopo la comunicazione del presente provvedimento da parte della cancelleria, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
8. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore anche in copia semplice e notificato ai terzi occupanti l'immobile in copia autentica;
9. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore, se possibile, a mezzo PEC 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; nei confronti dei terzi occupanti l'immobile, le notifiche sono eseguite nei modi di legge, anche con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario;
10. 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:
 - a. che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dal terzo nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;
 - b. che nello stesso termine l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;
 - c. che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica.
11. Nel corso degli accessi, il custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite nel più breve termine possibile: in particolare, il Custode individua 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;



12. Il Custode si avvale dei predetti **ausiliari**, anche senza necessità di richiedere autorizzazione al giudice, anche laddove ciò comporti una spesa, purché dell'importo massimo di € 500; in caso diverso, sarà richiesta autorizzazione al giudice;
13. Se richiesto e se 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;
14. Il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla **forza pubblica** competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato) 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;
15. 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;
16. 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.;
17. 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**, il Custode provvede 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 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 darà 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, il Custode provvede 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).

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA

(ART. 14 ORD. GIUD., ART. 68 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di assistenza della forza pubblica al proprio ausiliario, il giudice dell'esecuzione, dispone che:

- una volta ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata deve comunicare senza ritardo a quest'ultimo la data e l'orario in cui vi è disponibilità per prestare l'assistenza richiesta, tenendo conto del termine ultimo per l'attuazione del provvedimento come indicato dal custode;
- 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 relaziona al g.e. appena conseguita la disponibilità del bene e, comunque, entro il termine massimo di sei mesi, riferendo in merito alle attività compiute al fine di ottenere l'effettiva liberazione dell'immobile.

Catania, 19/09/2019

Il giudice dell'esecuzione
dott. Floriana Gallucci

