



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

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

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

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

DELEGA

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

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo base d'asta):
lotto unico: € 142.800,00

DISPONE

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



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

- in ogni caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale delle vendite deve avvenire entro 120 giorni dal deposito del presente provvedimento e nel caso in cui detto termine non sia rispettato per causa imputabile al creditore si

presso un istituto di credito di fiducia del delegato, le cui coordinate dovranno essere riportate nell'avviso di vendita (codice IBAN). Il conto corrente bancario sempre che il delegato non vi abbia già provveduto n.q. di custode, dovrà essere dotato, ove possibile, dei seguenti servizi: **ONLINE BANKING, MYBANK, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO** aperto con servizio di **HOME BANKING** (consultivo e dispositivo) per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme (semestralmente il professionista delegato avrà cura di depositare agli atti del fascicolo l'estratto conto digitale delle operazioni eseguite in entrata e in uscita nel conto corrente della procedura);

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



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



creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

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

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

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

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
 - l'attestazione di prestazione energetica;
 - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia de documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
 - attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 31) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
- 32) a trasmettere all'aggiudicatario copia del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 33) a depositare in via telematica ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- 34) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad eseguire ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 35) in caso di infruttuoso esperimento della vendita telematica sincrona mista o asincrona alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quarto,



- avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (da indicare numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale); riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- 36) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza di vendita per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c. previa liquidazione e pagamento delle spese necessarie per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Portale delle vendite pubbliche i cui costi dovranno essere sostenuti dal creditore pignorante ovvero da quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo qualora subentrati al primo, ferme restando le disposizioni in tema di patrocinio a spese dello Stato (cfr. art. 18 bis DPR 15 maggio 2002);
- 37) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 38) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 39) in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4 e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare ulteriori riduzioni di prezzo di 1/3 rispetto all'ultimo praticato;
- 40) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità indicate nella presente ordinanza e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza di vendita per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 41) a preparare l'avviso delle successive vendite e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 42) **a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita con ribasso di 1/3, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, con particolare riferimento all'occupazione dell'immobile; **in ogni caso** una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata **entro venti mesi** dal conferimento dell'incarico; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso dei 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;****
- in caso di scadenza della delega senza che tutti gli immobili siano stati venduti, la richiesta di proroga dovrà necessariamente essere accompagnata da una **dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile** (se abitato, da chi, opponibilità del titolo, presenza di canoni di locazione, chi li riscuote, etc.), **nonché sull'importo del credito del precedente e dell'intervenuto se fondiario, sul valore iniziale dei singoli lotti come da perizia, sul prezzo base dell'ultima vendita tentata, sul numero complessivo dei tentativi**



effettuati, sul prezzo ricavato dagli immobili già aggiudicati indicandone il relativo numero di lotto;

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



CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

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

INSERIMENTO DELL'AVVISO NEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

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

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



Inlinea S.p.A. presso Intesa San Paolo con codice IBAN: IT66J0616013902000000147C00, avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Ragusa-EI-15/2016-lotto1);

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

PUBBLICITÀ COMMERCIALE **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

DISPONE:

- A) che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato;
- D) che i soggetti legittimati a inserire gli avvisi nel portale delle vendite pubbliche siano il gestore della vendita telematica e il referente della procedura come meglio specificato sopra nella parte relativa alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel portale ministeriale;
- E) che il delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, provveda a informare il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art.10 II comma D.M. n.32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

INOLTRE

- che, a cura del professionista delegato, venga data pubblicità della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista o asincrona e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it, www.corteappellocatania.it e www.astegiudiziarie.it, sui quali dovrà essere consultabile **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**;
- che a cura del professionista delegato, venga data pubblicità, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (Gruppo Ebay). Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;



- che gli adempimenti descritti al precedente punto dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno **settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita** senza incanto, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce i siti web di cui sopra (recapito di posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; fax n. 0586 201431, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno);
- che curi di trasmettere la documentazione da pubblicare su *internet* preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- verifichi la correttezza della pubblicità su *internet* e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunichi entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.
- **La presente delega costituisce autorizzazione al professionista delegato ad effettuare versamenti e prelievi nei conti correnti intestati alla procedura, nonché ad aprirne e a chiuderne, in conformità alle istruzioni sopra impartite.**

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

CONFERISCE

Allo stesso delegato i seguenti compiti:

- Controllare la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
- Controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art.



18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

- Collaborare con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- Controllare la ritualità delle notifiche sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, sollecitare il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- controllare la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC
- In caso di bene libero o rifiuto di accesso da parte del debitore o dell'occupante accedere con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature;
- Comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- Segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;



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

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

- nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari in linea retta, **non si procederà alla liberazione nei primi 18 mesi** dalla presente ordinanza di vendita, riservando la decisione sul punto all'esito della relazione finale del professionista delegato; si procederà in ogni caso alla liberazione immediata qualora il debitore o i suoi familiari non collaborino con il delegato o non conservino adeguatamente il bene;
- nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene;
- nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi:
 - a) se il contratto fosse opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto;
 - c) se il contratto non fosse opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione;
- in ogni altro caso (ad es. seconde case, immobili vuoti o occupati *sine titulo*), il delegato procederà alla liberazione immediata;
- al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione si procederà comunque alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c. (ad eccezione del caso del contratto di locazione opponibile alla procedura, regolarmente adempiuto dal conduttore).
- **attenersi al PROTOCOLLO SIGLATO IN DATA 9.11.2017 DA QUESTO TRIBUNALE ASSIEME ALLA QUESTURA ED ALLA PREFETTURA ai sensi del quale:**
 - all'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolano il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

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



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

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

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

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

Ragusa, 13/02/2020.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

