

N. 50 RD Pref.
del 3-2-11



TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

ORIGINALE

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

31105

Il giudice dell'esecuzione, dott. Maria Fascetto Sivillo

letti gli atti della procedura esecutiva n. 211/08 promossa da

in danno

di sentite le parti previa loro convocazione;

e sciogliendo la riserva formulata relativa alla fissazione della vendita chiesta dal creditore precedente

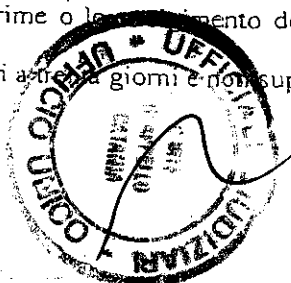
- rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che si provvederà come da separata
ordinanza

- ritenuto che, non essendovi opposizione, può essere disposta la fissazione della vendita del compendio
pignorato;

ORDINA

Procedersi alla vendita del compendio pignorato per quanto disposto in capo al verbale di vendita
visto l'art 59 I bis c.p.c., delega l'Avv. Antonino Giannotta al compimento delle operazioni di
vendita, ex art. 59I bis c.p.c., secondo le modalità come appresso specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate e qui fissato in mesi diciotto alla comunicazione; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- Il professionista delegato relaziona a questo Giudice dello stato dell'attuazione delle presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento ad informarne questo G.E.
- il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del procedente o surrogante; In ogni caso, il professionista segnalerà al g.e. l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti.
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o le operazioni dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo da essi indicato;
- il professionista delegato fissa i termini - non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni -



11 SET 2011

VIA G. VAGLIASINDI, 9 - PAL. C' CATANIA
TEL. 095 504624 - FAX 095 504646 - giannotta.a@tiscali.it

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Avv. Antonino Giannotta

27467

la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; ed è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto anche con lo stesso atto la data stabilita per l'incanto;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare — nel luogo di cui al capo 36 — una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente — a pena di inefficacia — l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione e fondo spese deve essere inserito nella busta, che egli — o il suo delegato *ad hoc* — sigilla idoneamente al momento del deposito;

il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura o a mezzo di assegno circolare intestato al professionista;

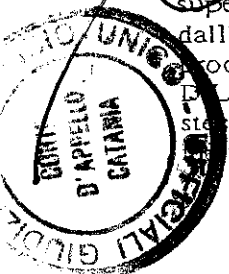
il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso il Credito Siciliano agenzia 3 di Catania;

il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 — co. 4 — l. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

2 LUG. 2017



professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso all'incanto, sia esso all'incanto;

professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo decreto saranno precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti — borsuali e compensi — saranno a carico dell'aggiudicatario fatta eccezione per le spese necessarie alla cancellazione delle formalità giudizievole che graveranno sulla procedura;

il professionista delegato provvede al versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, Co. 2, in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. — al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di urbanizzazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

professionista delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di legge, tra cui l'articolo 173-quater di queste;

professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data stabilita per l'incanto;

professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica — tra l'altro — che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 36 di questo provvedimento;

nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;

sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, :

1. comunque, per una volta, della presente ordinanza — per riassunto — sul quotidiano "La Sicilia" e/o "Il Mercatino", da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
2. comunque, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, mediante pubblicità sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it sui quali dovrà essere consultabile almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Quest'ultimo tipo di pubblicità dovrà essere effettuato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita.

Gli adempimenti descritti ai punti n. 1 e 2 che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., che gestisce i siti web www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it individuata da questa sezione come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del

prezzo base; data e ora fissata per la vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (cancelleria EE.II., eventuale nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico).
Saranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.

La richiesta, comprensiva di modulo firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:

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

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile 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;
 - verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
 - comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.
 - 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;
 - avvenuto il versamento del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio — o in altro luogo da lui indicato — le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
 - il giudice disporrà poi **la comparizione delle parti al fine di consentire l'approvazione del progetto;**
 - la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote dopo;
 - Il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 bis c.p.c.;
 - il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente — e cioè a quella stessa udienza — l'articolo 591 cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
 - in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.e., **nemmeno nell'ipotesi in cui alla data della vendita il custode non sia riuscito ad immettere nel possesso del bene;**
- Il giudice dell'esecuzione, infine,**
- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di €2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti, fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
 - dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice,

...da rinunciare al suo incarico;
...il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio
...di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;
...il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite
...orari — in ragione di almeno tre ore per due volte la settimana, comunque previo avviso — ed
...saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso; gli altri interessati (potenziali acquirenti)
...consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;
...cancelleria per le comunicazioni di legge.

10-2010

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Maria Escetto Sivillo

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
13 FEB. 2011
oggi
IL CANCELLIERE CI
(Rosario Angela D'Urso)





TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile Ufficio Esecuzioni immobiliari

Immobiliare n. R.G. Es. 211/08

di
all'esecuzione, Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo;

della procedura esecutiva indicata,

da:

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

la sostituzione obbligatoria da disporsi al momento della fissazione della vendita può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva - che, deve desumersi, può essere fornita da qualunque interessato - del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;

qualora, per qualunque motivo, alla sostituzione del custode si faccia luogo dopo l'aggiudicazione, deve essere sentito l'aggiudicatario, siccome evidentemente interessato allo stato di disponibilità materiale del bene aggiudicato (e, deve ritenersi, non ancora oggetto di decreto di trasferimento).

ritenuto che, nel caso di specie, la sostituzione appare essere utile, perché consentirà una migliore conservazione e amministrazione del compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il caspite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

P.Q.M.

- letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ. nomina custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il professionista delegato *all. Antonino Jomelli* cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni allegate, qui appresso, al presente provvedimento;
- ordina al debitore ed a qualunque occupante del/degli immobili oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare questo/i ultimo/i al custode;
- liquida, in favore del custode, una conto su borsuali e competenze pari ad €. 500,00 a carico del creditore precedente o surrogante;
- 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 riassume 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 procedente 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 ai parametri di liquidazione, va rilevato che:
 - 6.1.) la norma di cui all'art. 65 cod. proc. civ. non prevede alcun criterio per la determinazione del compenso spettante;
 - 6.2.) non sono applicabili, nemmeno per analogia, altre fonti normative, quali ad esempio:
 - 6.2.1.) il D.M. previsto dall'art. 169bis disp. att. cod. proc. civ., in quanto:
 - in primo luogo, la procedura ha ad oggetto beni immobili e non beni mobili, sicché la custodia non è meramente passiva, ma impone condotte attive al custode; -è prevista la possibilità di locazione dell'immobile, ipotesi non ricorrente nel pignoramento mobiliare; -incaricato della custodia è normalmente il debitore, ex art. 559 cod. proc. civ., a ragione della diversa natura e funzione del bene, e non un terzo, soprattutto quando si tratti di persona giuridica professionalmente incaricato della custodia e della vendita, come quella prevista dall'art. 169bis disp. att. cit.;
 - 6.2.2.) il D.P.R. 10.4.94 n. 645, in quanto:
 - il custode non svolge attività propriamente definibile di amministrazione ordinaria dei beni, né tanto meno attività di gestione (art. 28 del D.P.R. cit.), per essere la custodia, come prevista dagli artt. 65 e 559 cod. proc. civ., limitata alla conservazione dei beni ed alla mera percezione dei frutti; e ciò anche in caso di concessione del bene in locazione, in quanto anche in questo caso l'attività svolta non si discosta dalla percezione dei relativi

caso, non ricorre alcuno sfruttamento economico del bene, ovvero attività produttiva o
mantile, abisognevole di quella particolare e specifica professionalità del dottore
mercantile, intesa alla valutazione delle ofelimità dei beni da custodire, anche in
zione alle particolari strategie economiche percorribili;
applicabilità or ora rilevata dell'art. 28 consegue l'inapplicabilità del successivo art. 29, il
contempla sì attività di custodia e di conservazione dei beni, ma, per il richiamo
alla precedente norma, con tutta evidenza solo nelle ipotesi in cui del bene si sia
gestione o amministrazione: e non quindi anche in quei casi di mera conservazione
beni e di percezione dei frutti relativi;
altro, occorre assicurare parità di trattamento a tutti i custodi, a cagione dell'identità
attività svolta (conservazione dei beni e percezione dei relativi frutti)
l'adempimento del *munus*, indipendentemente dalle diverse professionalità che
anno di essi esprime;
parametri indefettibili per la valutazione del compenso vanno identificati nel valore del bene
nel monte dei frutti percepiti: e che questi due parametri vadano cumulati, qualora lo
raggiunto sia stato concesso in locazione, dovendosi, in difetto, fare riferimento soltanto al
valore di stima;
quindi, può liquidarsi un compenso in misura pari ad una percentuale del valore del bene e
dell'eventuale monte dei frutti percepiti, rapportati all'arco di durata della singola
procedura e comunque, su base annua: e naturalmente salvo il rimborso delle spese;
in particolare, può spettare, per anno, una somma pari a quanto sarebbe spettato ad un
C.T.U. che avesse stimato il bene (per la peculiare affinità delle due attività, di stima e di
custodia come su ricostruita), la quale può essere aumentata in considerazione di eventuali
particolari difficoltà od attività del custode (tra cui, in ragione del 20%, per le attività di
estromissione), nonché aumentata a forfait (in ragione del 5%) per ogni unità abitativa
custodita;
il compenso aggiuntivo per gestione locazioni può identificarsi nel 3,85% annuo (pari al c.d.
valore locatizio previsto dalla legge 392/78 sul c.d. equo canone) del coacervo di quanto
percepito a titolo di corrispettivo di dette locazioni;
peraltro, dopo l'acconto iniziale (come detto, € 500,00 in ogni caso; € 1.500,00 in caso di
conferma della custodia), la liquidazione avrà luogo di norma al termine della custodia,
salva la corresponsione di rimborsi di borsuali particolarmente elevate: e comunque
secondo le istanze da redigere sui modelli predisposti.
nicola 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;
 - 8.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;
 - 8.5) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al g.e. istanza per la nomina di un legale e, nel corso dell'esecuzione, chiederà, se necessario, all'ufficiale giudiziario di

servirsi della forza pubblica e di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose (e, se necessario, previa sostituzione delle serrature con altre);

- 8.6) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiti e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative (in ragione di due vani onnicomprensivi e di due vani ogni due persone del nucleo familiare, in tale dovendosi comprendere solo i debitori ed i figli minorenni), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interclusione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;
- 8.7) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione, anche cautelare o di urgenza, nei modi di cui al punto 8.e).
- 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 cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiti, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.
- 15) 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.

... sito proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di
... altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui
... e prima di inoltrare qualunque relazione al g.e., interpella i creditori, invitandoli
... il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto: e solo
... a tale termine riferisce al g.e., dando menzione - e prova - dell'invio alle parti e
... osservazioni.

... ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o
... pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve: -

... dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della
... conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata

... conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia
... qualunque conoscenza aliunde;

... 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);

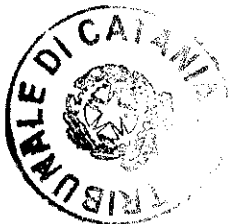
17.3) comunicare in copia ai debitori - e, nei casi in cui la procedura non è estinta
... nel suo complesso, anche ai creditori - la relazione da ultimo presentata;

17.4) 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).

18) 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
... relazione (anche riepilogando l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui
... indicherà l'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 30-10-2010

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

13 FEB. 2011

IL
Dura



Si attesta che la suddetta ordinanza
sostituisce l'originale suovivito.

10 GIU. 2011

Dura

IL FUNZIONARIO CANCELLERARIO
Dura

fe 14/6/11

REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DELLA LEGALITÀ

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano titolari e a tutti gli Ufficiali Giudiziari di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di ogni Tribunale, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di circondari, quando ne siano legittimati richiesti.

E' copia rilasciata in forma esecutiva a richiesta dell'Avv. Auturo Giannetto
Catania, 3.0 GIU. 2011



IL CANTONIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

G. Rinceri

50
211
In
3)
20
In
0
(