



TRIBUNALE ORDINARIO di CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni immobiliari

Il Giudice dott. Daniela Angelozzi,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 20.4.2016,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

visti gli atti del procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe;

vista la richiesta di vendita del compendio pignorato;

vista la relazione di stima dell'esperto e le osservazioni delle parti;

rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista, è prevista la nomina del custode; che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità; che anzi la nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ.;

considerato che ogni decisione in ordine alla liberazione del compendio pignorato andrà presa all'esito del sopralluogo da parte del custode e sentite le indicazioni che dallo stesso verranno, o comunque nel caso di inadempimento da parte del debitore agli obblighi su di lui gravanti, per cui il debitore deve allo stato ritenersi autorizzato ad occupare, fino all'aggiudicazione, l'immobile pignorato;

ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto del pignoramento e delle operazioni successive alla vendita, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto che non sembrano esservi esigenze di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, giusto art. 591 bis, 2° c., c.p.c.;

ritenuto che non si ravvisa la probabilità che la vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima;



DISPONE

la vendita dei beni pignorati, come descritti ed individuati nell'atto di pignoramento e nella relazione dell'esperto stimatore;

DELEGA

il compimento delle operazioni relative alla vendita e di quelle successive (come meglio specificate negli allegati che seguono) al professionista:

dott. Avv. Mattia Enzo

NOMINA

il suddetto professionista custode dei beni pignorati.

Le attività delegate si svolgeranno secondo le direttive di cui all'allegato A);
quelle relative alla custodia secondo le direttive di cui all'allegato B).

FISSA

Il prezzo base della vendita, tenuto conto della relazione di stima, come segue:

lotto A) **euro 617.000,00**

Lotto B) **euro 166.000,00**

Lotto C) **euro 21.000,00**

DETERMINA

in considerazione del d.m. 227/2015, in euro **1.000,00** l'ammontare del **fondo spese** che il creditore precedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) deve corrispondere al professionista a titolo di anticipazioni per la delega e la custodia del bene, e **fissa per il relativo versamento il termine di giorni trenta (30)** dalla



comunicazione della presente ordinanza, con avviso che in caso di omesso versamento il delegato ne darà avviso al Giudice ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità.

Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) ex art. 95 c.p.c.

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

Qualora il creditore procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) non vi provveda e la pubblicità per tale ragione non potrà essere effettuata e ciò accadrà per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

DISPONE

che, in difetto del versamento da parte del creditore procedente nel termine suindicato (o di quello eventualmente prorogato dal professionista, come si dirà di seguito), il **professionista delegato chieda senza indugio il versamento del fondo spese ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, i quali saranno tenuti ad adempiere entro il termine di trenta (30) giorni dalla richiesta** e provveda poi a depositare relazione nella quale attesterà l'avvenuto versamento del fondo spese (precisandone la provenienza e l'importo) ovvero riferirà circa il mancato versamento dello stesso e circa le richieste all'uopo rivolte ai creditori intervenuti (precisandone destinatari e modalità anche temporali e documentandone la ricezione).

Detta relazione verrà prontamente segnalata all'attenzione del G.e.;

AVVISA

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

AVVISA

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico;



DISPONE

che a cura della cancelleria la presente ordinanza sia immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità al professionista delegato e nominato custode e che al medesimo sia consegnato un “sottofascicolo” contenente i seguenti atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti dal creditore procedente ed ai comproprietari, interventi di altri creditori, relazione di stima (in copia e su supporto informatico), nonché, in originale, i certificati catastali ed i certificati dei registri immobiliari (o l’eventuale relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c.).

AVVISA

Il professionista delegato e nominato custode che è comunque tenuto a verificare periodicamente presso la cancelleria l’eventuale deposito di atti procedurali rilevanti successivi alla presente udienza. Il mancato rispetto delle presenti disposizioni sarà valutato quale causa di revoca della delega e della nomina a custode.

DISPONE

Che il creditore procedente provveda a notificare il presente provvedimento di delega ai creditori di cui all’art. 498 c.p.c. non comparsi almeno 30 giorni prima della vendita, ai sensi dell’art. 569, ult. c., c.p.c.

Si comunichi al delegato, alle parti e al/i debitore/i.

Caltagirone, 23.5.2016

Il G.e.
Dott.ssa Daniela Angelozzi



Allegato A) Contenuto della delega al professionista

La delega al professionista

1) I controlli preventivi

Il professionista provvederà ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla titolarità dei diritti immobiliari pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al creditore precedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune), o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

Il professionista rimetterà senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., convocherà senza indugio il creditore precedente ed i creditori intervenuti con titolo esecutivo perché provvedano alla immediata notifica, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

In ogni caso, dell'esito di tali controlli verrà redatta relazione entro 30 giorni dal versamento del fondo spese e contestualmente alla relazione di primo accesso quale custode e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega (v. successivo punto 7).

2) L'avviso di vendita: il contenuto

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

- a) fissa il prezzo della vendita come stabilito nella presente ordinanza e nella relazione dello stimatore, eventualmente accorpendo o scorporando i lotti da quest'ultimo formati, ove lo ritenga utile al migliore esito della vendita;
- b) fissa, con decorrenza dalla data di versamento del fondo spese, un termine non inferiore a novanta (90) e non superiore a centoventi (120) giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;
- c) informa che le offerte d'acquisto dovranno essere depositate presso il proprio studio o presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale



con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. o con le ulteriori modalità di cui all'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.;

Nel primo caso (modalità di cui all'art. 571 c.p.c.) inserirà il seguente inciso:

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

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

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

L'offerta dovrà in particolare contenere:

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

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



assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

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

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

Nel secondo caso (ove cioè il professionista si avvalga della facoltà di disporre che le offerte siano presentate con le modalità di cui all'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.), avrà cura di adattare l'avviso con le indicazioni previste da detta norma.

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

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

f) avvisa che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta; che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorquando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; che in caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

g) avvisa che il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione; quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi;



h) avvisa, altresì, che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto *ex art. 587 cpc.* la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

i) specifica 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 o nel luogo da essi indicato;

l) evidenzia l'indice di prestazione energetica dei fabbricati soggetti alla normativa di certificazione energetica;

m) precisa che – laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

n) precisa che – laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto



l'Istituto, sarà versata entro 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

o) avvisa, inoltre, che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 cpc;

p) avvisa che, nel caso in cui vengano presentate più offerte efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il delegato inviterà gli offerenti ad una gara (misura minima per il rilancio: euro 5.000,00 per il lotto A, euro 1.300,00 per il lotto B, euro 500,00 per il lotto C; tempo massimo per il rilancio minuti tre).

NELL'AVVISO E' OMESSA L'INDICAZIONE DEL DEBITORE

3) Gli adempimenti pubblicitari dell'avviso

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

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



professionista incaricato. La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato e timbrato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite (alternativamente):

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

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

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

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



d) il professionista è autorizzato, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate, previa audizione del creditore precedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista.

4) Le operazioni di vendita

a) Le operazioni di vendita si svolgeranno secondo quanto previsto dal codice di procedura civile e dall'avviso di vendita come sopra formato e pubblicizzato dal professionista;

b) Il professionista è autorizzato a scegliere il luogo (compreso comunque nel circondario di questo Tribunale e di regola coincidente con il suo studio ovvero altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale) ove svolgere tutte le attività delegate. I luoghi scelti saranno comunque indicati nell'avviso di cui sopra.

c) Nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista dovrà cessare le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 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 dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice.

d) Qualora sia stato azionato (dal creditore precedente o da un creditore intervenuto) un credito derivante da finanziamento fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito per capitale, accessori e spese sarà di trenta (30) giorni dall'aggiudicazione per le procedure iniziate anteriormente al 1° gennaio 1994 e di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione per le procedure iniziate successivamente a tale data. L'eventuale residuo -unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito- sarà versato dall'aggiudicatario al professionista medesimo, dedotta la cauzione, nel termine fissato nell'avviso (centoventi giorni).

e) A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne formale comunicazione a quest'ultimo all'atto della aggiudicazione.

f) 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.



g) Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e, in caso di più offerte valide, a norma dell'art. 573 c.p.c., redigendo verbale delle relative operazioni, verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c. 2 c.p.c.;

h) Laddove la vendita senza incanto, alle condizioni sopra indicate, non abbia esito positivo per **inefficacia delle offerte, pur presentate**, (art. 571, secondo comma c.p.c.) proceda ad **ulteriore vendita senza incanto allo stesso prezzo** della precedente.

i) In caso, invece, di **mancanza di offerte nel termine fissato**, si dispone che il delegato, in mancanza altresì di domande di assegnazione, **proceda ad ulteriore due vendite** ai sensi dell'art. 591, secondo comma c.p.c., ribassando il prezzo ogni volta di $\frac{1}{4}$ ed avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere inferiore di non oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base così come ridotto, procedendo sempre alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

l) In caso di **esito negativo** delle vendite, a seguito pertanto di **tre tentativi**, così come sopra disciplinati, si dispone che il delegato provveda a relazionare al Giudice, fornendo tutte le informazioni utili per valutare l'opportunità di apportare modifiche alle condizioni di vendita (ulteriori ribassi e relativa misura – fino ad $\frac{1}{4}$ - nuove forme di pubblicità degli avvisi di vendita – aggiornamento della stima per intervenuta significativa modifica dello stato dei luoghi o delle quotazioni di mercato), nonché tutte le informazioni utili sulle motivazioni (se vi sono) della mancata vendita;

m) **In caso di esito positivo dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, il professionista provvederà a predisporre bozza di ordinanza di rilascio (nel caso in cui l'immobile non sia già libero) contestualmente al momento dell'aggiudicazione o assegnazione, giusto art 560, 3° comma, c.p.c., da far prontamente firmare al G.e.**

5) La fase successiva all'aggiudicazione definitiva

a) Appena effettuata l'aggiudicazione definitiva il professionista comunica all'aggiudicatario -ove non vi abbia provveduto precedentemente- le modalità di



versamento del saldo prezzo (anche in considerazione della sussistenza di ipotesi di creditori ai quali versare direttamente il denaro).

b) Il professionista delegato deposita l'importo della cauzione su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, presso un ufficio postale o un istituto di credito a sua scelta, come specificamente indicato al punto 6).

c) Scaduto il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, in caso di mancato versamento il professionista darà tempestivo avviso al giudice ai fini della pronuncia di decadenza ex art. 587 c.p.c.

d) In caso di tempestivo pagamento delle somme indicate al punto che precede (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento), il professionista predisporrà il decreto di trasferimento entro quarantacinque giorni, e trasmetterà senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale

e) il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle 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.;

g) Il decreto di trasferimento dovrà contenere:

- i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nelle formalità pregiudizievoli e nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive);
- l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie precedenti al pignoramento e di quelle successive come sopra individuate, ad eccezione delle iscrizioni relative a debiti assunti dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- l'ordine (generico) di cancellazione di ogni altro pignoramento e sequestro conservativo e di ogni altra ipoteca trascritti o iscritte contro il debitore o il terzo esecutato dopo la trascrizione del pignoramento e fino al decreto di trasferimento;
- nel caso in cui il pagamento del prezzo di vendita sia stato eseguito mediante erogazione di finanziamento ipotecario con versamento diretto in favore della procedura, la specifica indicazione dell'atto di finanziamento.



h) Il decreto di trasferimento, recante in calce l'attestazione sottoscritta dal professionista di conformità alle risultanze della documentazione ipocatastale e della relazione di stima e corredato dell'eventuale certificato di destinazione urbanistica, di eventuali richieste di agevolazioni fiscali, della documentazione di vendita (attestazione di avvenuta affissione all'albo e di eventuali manifesti; giustificativi della avvenuta pubblicità sui siti internet e su giornali e/o periodici; avviso di vendita notificato agli aventi diritto; verbale di aggiudicazione; offerte o domande di partecipazione; certificato di versamento del saldo prezzo e/o quietanza di versamento diretto al creditore fondiario) e della copia dell'estratto di c/c o del libretto di deposito con registrazione aggiornata delle operazioni, dovrà essere depositato in duplice copia presso la cancelleria, che provvederà a trasmetterlo all'Agenzia delle Entrate ai fini della quantificazione degli oneri di imposta.

i) Ricevuta dalla cancelleria la comunicazione dei suddetti oneri, il professionista provvederà, nei dieci (10) giorni successivi, al relativo versamento ed al deposito della relativa ricevuta presso la cancelleria, che sottoporrà il decreto al giudice per la sottoscrizione, avvenuta la quale ne darà comunicazione al professionista delegato.

l) Appena avuta comunicazione del decreto di trasferimento sottoscritto, il professionista provvederà a comunicarlo integralmente alla parte esecutata a mezzo raccomandata a.r. presso il domicilio eletto o in mancanza presso la cancelleria (ovvero presso la residenza o nelle forme di cui all'art. 140 o 143 c.p.c. nel caso in cui non sia stato precedentemente notificato all'esecutato un atto contenente l'avviso previsto dall'art. 492 comma 2 c.p.c.). Comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo definitivo delle imposte e delle altre spese a lui spettanti.

Si evidenzia, sin da ora, che gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso sono a carico dell'aggiudicatario, mentre sono a carico della procedura esecutiva gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

m) Il professionista curerà l'esecuzione, entro trenta (30) giorni dalla comunicazione di avvenuto deposito del decreto di trasferimento, delle formalità di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11) c.p.c.

6) La gestione delle somme corrisposte al professionista



a) Il professionista provvederà alla gestione dei fondi spese versati dai creditori e delle somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese tenendone separata contabilità. Nella richiesta di liquidazione del proprio compenso darà conto dei fondi spese ricevuti dai creditori e delle spese a carico della procedura effettivamente sostenute. Predisporrà, inoltre, apposito rendiconto relativo alle somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese, che comunicherà all'aggiudicatario medesimo e depositerà in cancelleria, provvedendo alla restituzione dell'eventuale eccedenza o alla richiesta della eventuale differenza.

b) Il professionista/custode verserà, o farà versare ai soggetti tenuti al pagamento, tutte le somme rivenienti dalla gestione e/o dalla vendita del compendio pignorato su uno o più libretti di deposito bancario intestati al debitore, con indicazione della procedura esecutiva, e vincolati all'ordine del giudice dell'esecuzione.

In alternativa, ovvero nel caso in cui non sia possibile procedere con tali modalità, il professionista provvederà alla accensione di un libretto di deposito bancario ovvero di un conto corrente a lui intestato, con indicazione della qualità e della procedura esecutiva comprensiva del nominativo del debitore esecutato, comunque vincolati all'ordine del giudice dell'esecuzione. In ogni caso, i contratti di deposito o di conto corrente conterranno l'autorizzazione alla banca depositaria a fornire ogni informazione relativa al rapporto all'ufficio esecuzioni del Tribunale di Caltagirone. Copia del contratto verrà depositata in cancelleria in allegato alla prima relazione successiva alla sua sottoscrizione e copie dei libretti di deposito ovvero dell'estratto del conto corrente verranno allegate ad ogni successiva relazione.

7) *Il riparto della somma ricavata*

a) Una volta completate le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene aggiudicato, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute, con l'avviso che nel caso di inadempimento al predetto onere si provvederà alla liquidazione delle spese in via sommaria ed allo stato degli atti;

b) La comunicazione contiene altresì l'avviso che non verranno prese in considerazione dichiarazioni di credito e/o note spese depositate in luoghi diversi da quelli suindicati (ivi



comprese quelle depositate in cancelleria) e che, decorso il termine assegnato, si procederà comunque alla predisposizione del progetto di distribuzione secondo quanto risultante dagli atti.

c) Ricevuti i documenti suindicati o comunque decorso il termine fissato per il loro deposito, il professionista, nei quindici (15) giorni successivi, trasmette all'ufficio, ai fini della liquidazione, unitariamente tutte le note depositate, corredate da propria relazione contenente l'elenco delle stesse, la indicazione dei creditori che, pur avendo ricevuto la comunicazione di cui al punto che precede, non hanno provveduto al deposito delle note, l'indicazione dei creditori che, in base all'entità della somma da distribuire, potranno essere utilmente collocati nel progetto di distribuzione e le proprie osservazioni sulle note spese depositate da questi ultimi, segnalando in particolare se gli esborsi ivi esposti risultino giustificati e se le note si riferiscano alle sole spese del processo esecutivo o ricomprendano anche le spese già esposte in precetto e quelle liquidate nel titolo esecutivo. Nella detta relazione il professionista provvederà anche a proporre la liquidazione delle spese di esecuzione in favore dei creditori collocabili utilmente nel progetto di distribuzione che non hanno depositato nel termine la nota spese, tenendo conto degli esborsi e delle attività risultanti dagli atti.

d) Unitamente alla relazione e alle note di cui ai punti che precedono il professionista trasmetterà anche la propria nota per onorari e rimborso spese, comprensiva del compenso richiesto per l'attività di custodia, con indicazione analitica dei minimi e dei massimi relativamente ai primi e documentazione attestante le seconde.

e) Il professionista, entro trenta (30) giorni dalla liquidazione da parte del G.e. dei propri compensi e delle spese dei creditori collocabili utilmente nel progetto di distribuzione, predisporrà, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto di distribuzione, depositandolo in Cancelleria affinché il Giudice possa effettuare eventuali variazioni.

f) Qualora il creditore fondiario abbia incassato ai sensi dell'art. 41 TULB somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, che sarà sottoscritto dal Giudice;

g) Se vistato dal G.E. il progetto di distribuzione viene restituito al delegato che ne darà comunicazione ai creditori e al debitore per la consultazione, fissando –non oltre 45 giorni– la comparizione avanti a sé per la loro audizione. Nella comunicazione del progetto alle parti il professionista, se nominato custode, deve inserire anche la dicitura: “... e per l'approvazione anche del rendiconto finale ai sensi degli artt. 560, comma 1, 593, comma 2 c.p.c. e 178, comma 1, disp.att. c.p.c. come da documentazione allegata alla nota spese”



del professionista reperibile presso la cancelleria". Tra la comunicazione e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci (10) giorni. Eventuali accantonamenti per creditori non muniti di titolo esecutivo andranno disposti previa autorizzazione del Giudice. Nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà ad imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, apponendole sugli atti privi di bollo.

h) Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto, agli aventi diritto previa sottoscrizione di regolare atto di quietanza, in regola con l'imposta di bollo, se dovuta.

i) Il professionista, all'esito dell'acquisizione delle quietanze inerenti le somme corrisposte in esecuzione del progetto di distribuzione approvato, rimetterà all'ufficio, al fine di consentire al giudice di verificare la definitiva approvazione del rendiconto finale ai sensi dell'art 178, I co. disp. att. cpc., relazione definitiva da cui dovrà risultare documentata:

- l'intervenuta approvazione del progetto di distribuzione all'udienza tenutasi dinanzi al delegato;
- l'intervenuta approvazione del rendiconto finale di cui agli artt. 560 I co. e 593 ultimo comma cpc, nella medesima udienza di cui sopra;
- l'intervenuta corresponsione di tutte le somme di cui al progetto di distribuzione;
- l'estinzione dei conti di deposito inerenti la procedura esecutiva.

l) Decorso il termine di sei (6) mesi senza che gli aventi diritto abbiano reclamato le somme loro destinate, i relativi assegni inerenti detti importi andranno convertiti in assegni intestati alla Cancelleria che, a sua volta, li convertirà in depositi giudiziari per poi seguire la destinazione prevista dalla legge nel caso persista l'incuria del creditore.

h) In caso di disaccordo sull'approvazione del progetto di distribuzione il delegato provvederà al pagamento delle sole somme non contestate. Quanto alle somme contestate, inviterà le parti a chiedere al Giudice di provvedere ex art. 512 c.p.c.



Allegato B). Modalità di svolgimento della custodia

A - PRIMO ACCESSO

- 1) Entro 10 giorni dal versamento del fondo spese, il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.
- 2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.
- 3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):
 - che è ancora possibile evitare la vendita;
 - che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
 - che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
 - che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;
 - che il debitore è autorizzato, salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
 - che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
 - che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;



- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto C) che segue;
- 4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. All'esito:
- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura ed il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.
 - se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.
- 5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).
- 6) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia libero o occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, e comunque entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, il custode redige specifica relazione, da inviare, a mezzo fax o a mezzo e-mail (agli indirizzi di posta elettronica dichiarati nell'atto di pignoramento e negli atti di intervento) a tutti i creditori e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega. Il mancato deposito della relazione verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.

B – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

- 1) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione



del bene), il custode richiede al Giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato.

2) Qualora il G.E., nei casi che precedono, revochi l'autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato, ordinandone la liberazione, il custode mette in esecuzione il titolo rappresentato dal provvedimento di liberazione, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio ai sensi dell'art. 560, 4° comma, c.p.c. Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario ed avendo cura di non prestare consenso, in sede di esecuzione del rilascio, alla custodia di eventuali beni mobili non pignorati presenti nell'immobile, sollecitando l'Ufficiale Giudiziario a disporre il trasporto in altro luogo tramite I.V.G.

C – VISITA DELL'IMMOBILE

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

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

- che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono disciplinate secondo quanto sopra evidenziato;
- che il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi degli artt. 2915 e ss. cod. civ. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate;



- che intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ult. comma c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale); e) che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate;
- che, a norma dell'art. 585, 3° comma, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

3) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

4) Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formulazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita.

E – GESTIONE SOMME E RENDIMENTO DEL CONTO

- 1) La gestione delle somme comunque incassate dal custode avverrà con le modalità specificate sopra.
- 2) Il custode provvederà a rendere il conto ex artt. 560, I comma e 593 c.p.c.. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.



Si comunichi la presente ordinanza alle parti, al delegato e al/i debitore/i.

Caltagirone, 23.5.2016

Il giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Daniela Angelozzi

