



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA

(ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016)

Il Giudice dell'esecuzione,
esaminati gli atti,
□ all'udienza del 10/01/2018;

visti gli artt. 569 e 591bis c.p.c.,
ritenuto doversi procedere al rinnovo dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega, alla luce delle disposizioni introdotte dal d.l. n. 59/2016, convertito con modificazioni dalla l. 119/2016, *ferma restando ogni disposizione già impartita per la custodia e la liberazione dell'immobile pignorato*;
ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti,

RINNOVA la delega al professionista delegato già nominato per il compimento delle operazioni di vendita, nel rispetto delle disposizioni previste dal codice di procedura civile e **secondo le modalità di seguito specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in **diciotto mesi** dalla pronuncia o dalla comunicazione della presente ordinanza;
- il professionista delegato **non può delegare** l'esercizio delle sue funzioni e in ogni caso risponde personalmente al G.E.;
- **il professionista delegato relaziona per iscritto periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi in merito allo stato dell'attuazione della delega**, con l'avvertimento che il mancato deposito delle relazioni verrà considerato inadempimento valutabile ai fini della revoca dell'incarico *ex art. 591bis ult. co. c.p.c.*;
- il professionista delegato, alla scadenza del ventennio dalla trascrizione del pignoramento, laddove il compendio pignorato risulti ancora invenduto, prima di procedere alle operazioni di vendita verifica se sia stata compiuta la rinnovazione della trascrizione ai sensi dell'art. 2668ter c.c.; in caso negativo, relaziona immediatamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato è autorizzato ad espletare **3 tentativi di vendita senza incanto**, con ribasso del prezzo base di un quarto a seguito di ciascun tentativo deserto;
- quando il professionista delegato ritiene probabile che la vendita con incanto *ex art. 576 c.p.c.* possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione *ex art. 591ter c.p.c.*;



- il professionista delegato dà notizia al Giudice dell'esecuzione dell'esito di ogni tentativo di vendita mediante **deposito in cancelleria degli originali degli atti di ciascuna vendita**, anche in forma cartacea ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura dei documenti (verbali, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitaria, buste contenenti le offerte, etc.); nella nota che accompagna il deposito il professionista delegato indica la data di conferimento della delega, il totale dei tentativi di vendita esperiti e l'ultimo prezzo a base d'asta e specifica se i tentativi di vendita delegati si siano esauriti o se vi siano ancora una o più vendite da fissarsi, sulla base delle indicazioni impartite dal Giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato, fermo restando l'obbligo di deposito degli atti delle singole vendite, **rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione solo all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento del terzo tentativo di vendita (o dei tentativi ulteriori rispetto al terzo successivamente disposti dal G.E.)**, per le determinazioni inerenti la prosecuzione della procedura; per il quarto tentativo di vendita il professionista delegato pratica il **ribasso di un quarto**; per i tentativi successivi al quarto il professionista delegato applica ordinariamente il ribasso di un quarto, salvo che il Giudice dell'esecuzione disponga espressamente un prezzo base inferiore al precedente fino al limite della metà, ai sensi dell'art. 591 co. II c.p.c.;
- il professionista delegato redige l'**avviso delle operazioni di vendita** applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, con particolare riferimento agli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173quater disp. att. c.p.c.;
- il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti **almeno trenta giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
- il 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 ss. 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;
- nell'avviso, **omesse le generalità del debitore**, il professionista delegato avvisa di quanto disposto in seno alla presente ordinanza e specifica innanzitutto, con rinvio altresì alle norme del codice di procedura civile:

- numero della procedura;	il
- reale posto in vendita;	il diritto
- tipologia di bene; gli identificativi catastali, il comune e l'indirizzo ove è situato l'immobile; le caratteristiche dell'immobile e le eventuali pertinenze; la condizione dell'immobile (regolarità urbanistica ed edilizia, avvenuto rilascio di APE, etc.); la presenza di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura e la relativa scadenza;	la
- <u>ntare del prezzo base</u> (valore di stima, con i relativi adeguamenti) e dell'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto <i>ex art. 571 c.p.c.</i>);	<u>l'amm</u>
- o e la modalità di offerta di cauzione e fondo spese;	l'import
- termine di presentazione delle offerte;	il
- il luogo della vendita;	la data e



la
modalità e il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari a 120 giorni);

la
modalità per reperire maggiori informazioni;

- il professionista delegato indica quale prezzo base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (eventualmente tenendo conto delle correzioni e degli adeguamenti legati ad eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie), nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto, se del caso come integrata alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante; in ogni caso, il professionista segnala al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti o in ogni altro caso in cui ciò appaia opportuno;
- *nel caso in cui si siano già tenute vendite regolate da un'ordinanza emessa prima dell'entrata in vigore del d.l. 83/2015 (convertito con l. 132/2015) e non aggiornate alla disciplina introdotta nel 2015*, con riferimento alla prima vendita sottoposta al regime novellato il professionista provvederà ad indicare come prezzo base lo stesso prezzo posto a base della precedente asta deserta (ciò in considerazione del fatto che l'art. 571 c.p.c. nella versione successiva alla novella del 2015 prevede quale offerta minima il prezzo base ridotto di un quarto);
- il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto, nonché l'esame delle prime e la gara, avranno luogo presso il Tribunale o presso il suo studio;
- il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione (presso il suo studio) delle offerte di acquisto, fino alle h. 12 del giorno precedente la vendita; fissa dunque nel giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- 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;
- l'avviso deve contenere *ex art. 173^{quater} disp. att. c.p.c.* l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40, co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- il professionista delegato dà atto nell'avviso delle seguenti circostanze: l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione (mediante domanda in regola con l'imposta di bollo vigente) deve avvenire



nel suo studio a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato medesimo;

- 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 al delegato, in misura *non inferiore al decimo del prezzo proposto*, che sarà trattenuto in caso di inadempimento;
- il professionista delegato avvisa altresì che l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque *non superiore al quinto del prezzo proposto*, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;
- il professionista delegato dà atto nell'avviso del fatto che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015;
- il professionista delegato dà altresì avviso del fatto che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- 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 (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; *nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta*;
- il professionista delegato dà atto e avvisa che gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che egli (o il suo delegato *ad hoc*) sigilla in maniera idonea al momento del deposito;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta dovrà essere presentata nel luogo indicato e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, *a pena di inefficacia*:
 - a. cognom e, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello fissato nell'avviso di vendita;
- il professionista delegato dà atto e avvisa che l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita (valore di stima ribassato di un quarto), con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al



migliaio di euro più prossimo;

- il professionista delegato indica nell'avviso di vendita il termine perentorio di 120 giorni, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario;

- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, fino a quando non sarà attivo il Portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 co. I c.p.c., la stessa sarà attuata secondo le seguenti modalità:

a.

pubblica zione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore (nella quale verranno omesse a cura del professionista delegato le generalità del debitore e dei soggetti terzi ivi menzionati, qualora non sia già disponibile una versione della relazione redatta dallo stimatore con queste modalità) e relativi allegati, sui siti *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*, all'interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

b.

pubblica zione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito *www.asteanunci.it* (contatto e-mail: *info.siracusa@edicomsrl.it*; tel. 041-5369911; fax 041-5351923); all'interno di tali siti i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

c.

pubblica zione *su uno o più quotidiani a scelta del creditore procedente ai sensi dell'art. 490 c.p.c.* (salvo specifica indicazione da parte del G.E.), da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

- tenuto conto dei tempi di pubblicazione, i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire ai soggetti anzidetti *almeno 60 giorni prima* del termine sopra indicato; **le suddette pubblicità deve essere effettuata per ogni singolo e successivo esperimento di vendita**; il professionista è tenuto a verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo prima possibile le eventuali modifiche; le società incaricate accetteranno le richieste di pubblicazione esclusivamente dal professionista delegato; i gestori dei servizi sopra indicati provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti;
- 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 alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto 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;



- qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c.;
- il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591^{bis} c.p.c. co. II n. 13;
- il professionista delegato cura tempestivamente il deposito dell'importo del fondo spese, da un lato, e della cauzione nonché del saldo prezzo, dall'altro, su due distinti libretti bancari di deposito nominativo, intestati alla procedura e vincolati all'ordine del Giudice, alla cui apertura è autorizzato; tali libretti devono essere depositati in Cancelleria immediatamente dopo l'apertura e ivi conservati, fatta salva la possibilità di prelievo per il tempo strettamente necessario al compimento di operazioni;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su libretto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di 120 giorni fissato per il versamento del prezzo;
- dopo la vendita, il professionista delegato, qualora tali elementi non risultino dagli atti, assume informazioni presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato) e alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- dopo la vendita, avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590 co. II c.p.c., il professionista delegato deposita tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento, insieme ad una nota riepilogativa delle vendite tenute e dei ribassi via via praticati, dando conto dell'avvenuto integrale deposito della documentazione inerente i precedenti tentativi di vendita; il professionista delegato allega altresì i seguenti documenti (anche in copia cartacea, attesa la natura degli atti):

ntazione completa relativa alla vendita all'esito della quale è stata disposta l'aggiudicazione (avviso di vendita, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie, verbale, buste contenenti le offerte, etc.); docume

libretti contenenti l'uno la cauzione e l'altro il fondo spese nonché il saldo prezzo; nel caso di credito fondiario, anche la prova del versamento diretto ex art. 41 t.u.b.; due

ipotecarie aggiornate, al fine di verificare le formalità di cui va disposta la cancellazione ex art. 586 c.p.c.; visure

terreni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di cui all'art. 18 della l. n. 47/1985 quale risultante dagli atti; per i

di liquidazione per le spese e i compensi a carico dell'aggiudicatario; istanza

- il professionista delegato provvede alla redazione della bozza del decreto di trasferimento e all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per 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 ex



586 c.p.c.;

- il professionista delegato è autorizzato in via preventiva a prelevare dal libretto intestato alla procedura e portante il fondo spese versato dall'aggiudicatario le somme necessarie per l'esecuzione delle formalità di cui al punto precedente; il professionista delegato è altresì autorizzato a restituire all'aggiudicatario l'eccedenza del fondo spese a seguito dell'adempimento di tali formalità; per tali incumbenti non è necessaria ulteriore autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, fatto salvo l'obbligo di rendiconto successivo per iscritto;
- il professionista delegato provvede a notificare, anche informalmente, l'esperto stimatore dell'avvenuta aggiudicazione (dopo il versamento del saldo prezzo), affinché questi provveda a depositare la sua nota spese finale, ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.;
- avvenuto il versamento del prezzo il giudice con decreto fissa ai creditori e al professionista delegato e custode un termine, ordinariamente di trenta giorni, per depositare le dichiarazioni di credito e le note per le spese e i compensi (telematicamente e anche in forma cartacea in caso di atti soggetti al pagamento dell'imposta di bollo) e, al contempo, fissa l'udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c. per l'approvazione del progetto di distribuzione, assegnando altresì al professionista termine sino a dieci giorni prima per il deposito del progetto medesimo; il progetto di distribuzione parziale non può superare il limite del 90% delle somme da ripartire, ai sensi dell'art. 596 co. I c.p.c.; trascorso il termine assegnato per il deposito delle note, il professionista delegato provvede a formare apposito sottofascicolo inserendovi copia cartacea ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012 delle note per spese e compensi, con i relativi allegati – attesa la quantità e qualità dei documenti e l'esigenza di pronta definizione – affinché il Giudice dell'esecuzione possa procedere alla liquidazione;
- il professionista delegato, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, provvede ad aggiornare i libretti portanti le somme relative alla procedura, al fine di verificare la presenza di eventuali interessi e provvedere al riparto tra i creditori;
- il Giudice, all'esito dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 596 c.p.c., qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, onera il professionista delegato affinché provveda ai pagamenti in conformità;
- il Giudice dell'esecuzione rammenta al professionista delegato che, ai sensi dell'art. 16bis d.l. 179/2012 come novellato dal d.l. 132/2014, è tenuto a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione (ovverosia dalla scadenza del termine dilatorio fissato per i pagamenti), con onere di vigilanza a carico della Cancelleria;
- il professionista delegato provvede al deposito telematico degli atti, avendo cura di classificarli correttamente e di evitare l'invio di "atti non codificati", se non per i casi non espressamente previsti dagli applicativi in uso, al fine di garantire il corretto popolamento dei fascicoli telematici; in particolare, si rammenta che, al momento del deposito della documentazione inerente le singole vendite, devono essere effettuati differenti depositi telematici – ulteriori e contestuali rispetto all'invio della relazione di accompagnamento – per "avviso di vendita", "asta deserta" o "verbale di aggiudicazione" (con singoli files pdf per ciascuna offerta di acquisto in allegato) e "minuta di decreto di trasferimento"; si richiede inoltre, in tutte le relazioni, di non occupare con intestazioni l'angolo superiore sinistro della prima pagina, al fine di poter apporre i timbri previsti dall'applicativo consolle del magistrato;
- *in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte, senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice dell'esecuzione*; ogni inadempimento sarà valutato ai fini di eventuale revoca ai sensi dell'art. 591bis ult. co. c.p.c.



Il Giudice, infine,

- determina l'anticipo da corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000 quale acconto sul compenso, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, e salvi ulteriori acconti; si prevede sin d'ora che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "proforma") di quest'ultima; dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il Giudice mediante relazione scritta; tale omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto ad estrarre copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto, e che formi altresì, all'interno del fascicolo d'ufficio, un sottofascicolo intestato a proprio nome, all'interno del quale andranno inseriti progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega, opportunamente indicizzati;
- invita il professionista delegato a predisporre la nota spese a carico della procedura e a carico degli aggiudicatari ai sensi del D.M. 227/2015; in particolare, nella nota spese a carico della procedura, il professionista delegato è onerato a specificare il compenso richiesto per ciascuna fase, il valore di riferimento e la sussistenza dei presupposti per l'aumento o la riduzione (pluralità di lotti o debitori, elevata o ridotta complessità delle attività svolte) e ad allegare documentazione relativa alle spese vive la cui liquidazione è richiesta, indicando nella nota il totale.

Si assegna al creditore che ha chiesto la vendita termine di giorni trenta per la notifica della presente ordinanza – ex art. 569 ult. co. c.p.c. – ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. *non comparsi*.

Si comunichi il presente provvedimento alle parti e al professionista delegato nominato, a cura della Cancelleria.

Siracusa, 10/01/2018

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Concita Cultrera



R.G. Es. 200/2014



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,
lette le istanze ed esaminati gli atti;
visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;
vista l'ordinanza di determinazione delle modalità di vendita con delega a professionista
resa in pari data;

nomina custode, in sostituzione del debitore, il professionista
delegato AVV. MURATORE SERGIO;

dispone

che il
custode, previo riesame della documentazione ipo-catastale, proceda all'immissione
nel possesso del compendio pignorato, secondo le specifiche istruzioni indicate di
seguito nel presente provvedimento e salvo l'esistenza di titolo opponibile alla
procedura, titolo del quale dovrà eventualmente informare senza dilazione il Giudice
dell'esecuzione;

che il
debitore renda il conto della gestione entro il termine di giorni trenta dalla
comunicazione della presente;

dispone altresì che il professionista si attenga, per quanto attiene alla custodia, alle
indicazioni di seguito riportate:

- 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 trarre 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 c.p.c., eventuali
comproprietari ex art. 599 c.p.c.), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in
atti, nonché 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
apposita relazione, valutando la redditività della custodia e riepilogando altresì 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 giorni e, dopo avere raccolto e - se
necessario - commentato queste ultime, trasmetterà al Giudice dell'esecuzione

contemporaneamente la relazione e le osservazioni; all'esito di tale deposito, il Giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.

4) Vincola il custode la descrizione dei beni operata nell'atto di pignoramento e - in tempo successivo - come ricostruita nella relazione dell'esperto e posta a base dell'ordinanza di determinazione delle modalità della vendita, benché, in casi eccezionali, possa ammettersi, su istanza del medesimo custode, la nomina di un consulente per l'esatta individuazione dei beni nel cui possesso immettersi.

5) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:

5.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;

5.2) 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 Giudice dell'esecuzione ex art. 560 c.p.c.;

5.3) 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;

5.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio (da eseguirsi nelle forme di cui agli articoli 605 ss. c.p.c.);

5.5) nel caso in cui si frappongano ostacoli all'immissione in possesso, oppure nel caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode relazionerà per iscritto al Giudice dell'esecuzione e potrà proporre istanza per la nomina di un legale o affinché venga disposta l'assistenza della forza pubblica ex art. 68 c.p.c. e/o di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose;

5.6) solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione 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 o maggiorenni non economicamente indipendenti), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interclusione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;

5.7) 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 5.5;

5.8) 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 Giudice dell'esecuzione, quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.

6) 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 c.c.; a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.

6.1) 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. 6578/1987), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione mediante imposte sul reddito delle persone fisiche o giuridiche o imposte relative ai beni immobili, 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;

6.2) 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, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa 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.

7) 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 Giudice dell'esecuzione nomina un difensore alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.

8) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o affitto) per i beni staggiti, relazionando al Giudice dell'esecuzione, fermo restando che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

9) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad esse relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue, prima di inoltrare qualunque relazione al Giudice dell'esecuzione, interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro 10 giorni dalla comunicazione per iscritto; e solo successivamente a tale termine riferisce al Giudice, dando prova dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.

10) 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 (senza aggravio di spese e 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 Giudice dell'esecuzione 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.

11) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'esenzione, il custode deve:

11.1) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza altunde;

11.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati e la regolarità dei pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a


3

compensazione anche solo parziale dei danni cagionati e della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo decorrente 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);

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

11.4) 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; debitore, in caso di estinzione).

12) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno; a tal riguardo, il custode relaziona (anche riepilogando l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi) e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi 20 giorni, con avviso che, in mancanza, il conto si intenderà approvato; 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.

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

Siracusa, 21.2.16

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Concita Cultrera