



g

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. esecutiva immobiliare n. 147/2014 R.G.Es.;

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

Il Giudice dell'esecuzione,

esaminati gli atti e sciogliendo la riserva che precede;

visto l'art. 569 c.p.c., modificato dalla legge 132/2015;

ordina procedersi alla vendita del compendio pignorato;

visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,

ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti,

delega l'avvocato **FABIO BURGIO** al 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 comunicazione della presente ordinanza; pertanto, il professionista delegato, salvo il rilievo di elementi ostativi alla prosecuzione della procedura e da segnalarsi tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione, inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- **il professionista delegato deposita relazione preliminare entro trenta giorni dal conferimento della delega**, nella quale indica sinteticamente titolo/i esecutivo/i, creditori precedenti ed intervenuti, valore di stima dell'immobile pignorato e rileva altresì l'eventuale incompletezza della documentazione ipocatastale, l'eventuale inadempimento dell'obbligo di notifica degli avvisi *ex* artt. 498 e 599 c.p.c. o profili problematici emergenti dalla relazione di stima; in particolare, rileva eventuali criticità della procedura ostative alla vendita (ad es. caso in cui 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);
- **il professionista delegato relaziona per iscritto periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi al Giudice dell'esecuzione in merito allo stato dell'attuazione della presente delega**,



con l'avvertimento che il mancato deposito della superiore relazione 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. 2668^{ter} c.c.; in caso negativo, relaziona immediatamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione;
- il professionista delegato è autorizzato ad espletare **tre tentativi di vendita senza incanto**, con ribasso del presso 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. 591^{ter} 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, attesa la natura dei documenti (verbali, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitaria, buste contenenti le offerte, etc.);
- il professionista delegato, in generale, ***rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione solo all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento del terzo tentativo di vendita***, per le determinazioni inerenti la prosecuzione della procedura;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 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 e 173^{quater} 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 ovvero nel diverso luogo indicato;
- 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:
 - il numero della procedura;
 - il diritto reale posto in vendita;



- la 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.);
- l'ammontare del prezzo base (valore di stima, con i relativi adeguamenti) e dell'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*);
- importo e modalità di offerta di cauzione e fondo spese;
- il termine di presentazione delle offerte;
- la data e il luogo della vendita;
- modalità e 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 degli adeguamenti e delle correzioni 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;
 - 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, presso il suo studio o in altro luogo idoneo da lui indicato;
 - il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione (presso il suo studio o nel luogo indicato) delle offerte di acquisto, fino al giorno precedente la vendita; fissa dunque al 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. 173quater 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 decreto del Presidente della Repubblica 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 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, 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, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, 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 che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellati a spese e cura della procedura; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile 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 o nel luogo da lui indicato 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 – in caso di inadempimento;
- 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. cognome, 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 all'incanto 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., l'avviso di vendita sarà pubblicato a cura del professionista delegato e senza possibilità di avvalersi di terzi soggetti:
 - a. all'*Albo di questo Tribunale*, per almeno tre giorni consecutivi;
 - b. 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) e relativi allegati – in assenza di diverse indicazioni ad opera delle parti – 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*; tenuto conto, tuttavia, dei necessari tempi di pubblicazione da parte della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i documenti, in formato digitale, dovranno pervenire alla società anzidetta *almeno 60 giorni prima* del termine sopra indicato; ***questo tipo di pubblicità deve essere effettuata per ogni singolo e successivo esperimento di vendita***;
 - c. mediante pubblicazione *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;

- il professionista è tenuto a verificare la correttezza della pubblicità, richiedendo prima possibile le eventuali modifiche;
- 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;
- 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 gli atti della vendita e la bozza del decreto di trasferimento, allegando (anche in copia cartacea, attesa la natura degli atti e dei documenti):

- documentazione completa relativa alla vendita (avviso di vendita, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie, verbale, buste contenenti le offerte, etc.);
- due libretti contenenti l'uno la cauzione 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.*;
- visure ipotecarie aggiornate, al fine di verificare le formalità di cui va disposta la cancellazione *ex art. 586 c.p.c.*;
- per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di cui all'art. 18 della l. n. 47/1985 quale risultante dagli atti (o, qualora tale certificato non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario);
 - 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 art. 586 c.p.c.*; gli importi occorrenti per le spese e i compensi rispetto a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - 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, fatto salvo rendiconto successivo da presentare per iscritto al Giudice dell'esecuzione; il professionista delegato è altresì autorizzato a restituire all'aggiudicatario l'eccedenza del fondo spese a seguito dell'adempimento di tali formalità;
 - avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato fissa ai creditori un termine di trenta giorni per fare pervenire via pec le dichiarazioni di credito e le note delle spese sostenute; quindi, le deposita unitamente alla propria nota per spese e compensi, affinché il Giudice dell'esecuzione possa procedere alla liquidazione e fissare l'udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c., assegnando altresì al professionista termine sino a dieci giorni prima per il deposito del progetto di distribuzione; nel caso di atti soggetti al pagamento dell'imposta di bollo, i creditori, a seguito della diffida inviata dal professionista delegato via pec, provvederanno al deposito delle note nei medesimi termini presso la Cancelleria e, di seguito, il professionista delegato provvederà a sottoporre le note in maniera unitaria al Giudice dell'esecuzione, secondo le modalità esposte;
 - il professionista delegato, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, provvedere 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;
- ***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 corrispondersi 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.

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*.

In merito alla custodia, ritenuto necessario procedere alla sostituzione del debitore con un custode terzo,

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.,

NOMINA

custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'**avvocato FABIO BURGIO** cui raccomanda, previo riesame della documentazione ipo-catastale, di procedere



all'immissione nel possesso del compendio pignorato, secondo le specifiche istruzioni allegare, qui di seguito, al presente provvedimento e salvo l'esistenza di titolo opponibile alla procedura e di cui nell'eventualità dovrà informare senza dilazione il Giudice;

- dispone che il debitore renda il conto della gestione entro il termine di giorni trenta;

INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

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

1. Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
2. Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 cpc, eventuali comproprietari ex art. 599 cpc), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.
3. Il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riepiloga anche l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle eventuali ragioni di privilegio e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositarla in cancelleria, invierà tale relazione anche a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro 10 gg. e, dopo avere raccolto e – se necessario – commentato queste ultime, trasmetterà al g.e. contemporaneamente la relazione e le osservazioni.
4. All'esito di tale deposito, il giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.
5. 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.
6. Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia, gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura; 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.;



7. 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 e tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;
8. 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);
9. solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare gli immobili staggiti e custoditi in funzione strettamente necessaria a soddisfare le loro esigenze abitative;
10. 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.
11. 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.
12. 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;
13. 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.
14. 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.

15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e *prima di inoltrare qualunque relazione al g.e.*, interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto: e solo successivamente a tale termine riferisce al g.e., dando menzione – e prova – dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.
19. Per 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 per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque 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);

- 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;
- 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).

20. È 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 e al debitore, 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.

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.

Siracusa, 20/10/2015

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Fabio Salvatore Mangano

