



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 289/07 R.G. Es.

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

Il giudice dell'esecuzione

delega, quanto alla custodia del compendio pignorato, che, ai sensi dell'art. 559, 4° co.,
deve essere nominato custode il professionista *infra* delegato per la vendita;

nomina custode il professionista delegato, determinando in € 150,00 a trimestre, oltre gli esborsi, il
compenso per la custodia per il singolo bene produttivo di rendite (con prededuzione da quest'ultime
delle competenze da custodia, previa liquidazione degli esborsi da parte del Giudice dell'esecuzione),
nei casi di particolare complessità per i quali sarà previsto un compenso maggiore;

richiede che il professionista si attenga, per quanto attiene alla custodia, alle indicazioni di seguito
elencate:

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) 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.

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

- 4.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono
radicalmente inopponibili alla procedura;
- 4.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento
(anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di
autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.;
- 4.3) 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;

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 e ss. c.p.c.);

5) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiti e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative (in ragione di due vani onnicomprensivi e di due vani ogni due persone del nucleo familiare, in tale dovendosi comprendere solo i debitori ed i figli minorenni), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interclusione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;

4.6) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione, anche cautelare o di urgenza, nei modi di cui al punto 8.e);

4.7) laddove i debitori frapponessero ostacoli allo svolgimento delle operazioni di perizia ovvero alla visita degli immobili da parte degli interessati il custode, anche prima ed indipendentemente dalla esecuzione dell'ordine di liberazione, potrà avvalersi, se necessario, della Forza Pubblica e di un fabbro o falegname per la sostituzione della serratura, in forza dell'autorizzazione che sin d'ora deve intendersi concessagli da questo giudice in virtù degli art. 68 c.p.c. e 14 R.D. n. 12/41 (in tale eventualità il custode si curerà di comunicare al debitore, con congruo anticipo, la data in cui intende accedere all'immobile);

5) 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.

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 cod. civ.: a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.

7) 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.

8) 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.

07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD

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 godimento dei beni; e, su relazione del custode e se utile, il g.e. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.

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.

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 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.

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 notizia - e prova - dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.

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

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 *altronde*;

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, 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);

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

4) consegnare le chiavi, se già in suo possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione).

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 l'ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi*) e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni. Aut. Min. Giustizia P.D.G. 22/07/2009

07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD

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;

richiama i debitori a continuare ad abitare nell'immobile pignorato a condizione che consentano, dopo pubblicazione delle pubblicità relative alla vendita, la visita dell'immobile medesimo da parte del giudice;

ORDINA

cedersi alla vendita del compendio pignorato e, visto l'art. 591 bis c.p.c., delega l'adempimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità come

presso specificate: *2 vv. Stelle Messine*

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato in 18 mesi; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;

In ogni caso, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla luce delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello oggetto del pignoramento ad informarne questo G.E.;

Il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c. (eventualmente tenendo conto dell'abbattimento imputabile alle spese necessarie per la sanatoria o la demolizione), nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante; in ogni caso, il professionista segnalerà al G.E. l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo di indivisibilità tra più cespiti;

Il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;

Il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo da essi indicato;

Il professionista delegato fissa i termini - non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; ed è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto la data stabilita per l'incanto;

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

La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e non a fini commerciali, è consentita in numero di copie non superiore a 100. La pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale è vietata.

07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD



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;

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

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

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

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;

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

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

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

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

prima definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della somma e poi del saldo prezzo su un libretto bancario di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice;

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

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

professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esecuzione e ne è vietata ogni pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo del personale giudiziario, nonché la ristampa, la ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mod. 07 Ord. determ. modalità vendita CON delega a profess. MD

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il professionista delegato provvede alla 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 pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario; avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

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

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 e seguenti c.p.c., devono essere compiute dalla cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 36 di questo provvedimento;

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

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

Il professionista delegato, in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista delegato, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito www.astegiudiziarie.it, nel quale dovrà essere consultabile almeno cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data d'incanto;

Il professionista delegato deve attenersi rigorosamente a tutte le "INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI" disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli Provinciali professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

Il professionista delegato, in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che a cura del professionista delegato, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul quotidiano "La Repubblica" e/o altro quotidiano a scelta del creditore procedente, da effettuarsi almeno cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data d'incanto;

Il professionista delegato, in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che a cura del professionista delegato, del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copie autografe) e vietate ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il professionista delegato, in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che a cura del professionista delegato, del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copie autografe) e vietate ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

