



TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. esecutiva immobiliare n. 342 /2013 R.G.Es.;
promossa da
nei confronti di

ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA E CONTESTUALE NOMINA DI CUSTODE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

letti gli atti della procedura in epigrafe e sciogliendo la riserva formulata all'udienza, relativa alla fissazione della vendita chiesta dal creditore procedente;
ritenuto di disporre la vendita con delega delle operazioni *ex art. 591 bis c.p.c.*, non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita;
ritenuto, allo stato, di procedere alla vendita degli immobili indicati nella CTU come lotti da 1 a 8, il cui valore appare ampiamente sufficiente a garantire l'integrale soddisfo del credito del procedente;
ritenuto che non vada disposta la pubblicazione dell'avviso di vendita su un quotidiano, non essendovi stata istanza in tal senso del creditore procedente o di un creditore intervenuto;
ritenuto che vada disposta la sola vendita senza incanto, non essendovi elementi per considerare probabile che la vendita all'incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
ritenuto, quanto alla custodia del bene pignorato, che ai sensi dell'art. 559 co.4 c.p.c. è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione dell'immobile e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;
ritenuto che custode del bene deve essere nominato lo stesso professionista delegato;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati:

- lotto 1** – immobile ad uso abitativo sito in Scicli via Cortile Collegio n. 27, censito al NCEU al foglio 145 mappale 4014 sub 2, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, per il prezzo di **€ 21.000,00**;
- lotto 2** – fabbricato rurale sito in Scicli via Piedigrotta n. 32, censito al NCEU al foglio 148 mappale 2235 sub 1, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, per il prezzo di **€ 25.400,00**;
- lotto 3** – fabbricato rurale sito in Scicli via Santiglia n. 12, censito al NCEU al foglio 147 mappale 2988 sub 9, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, per il prezzo di **€ 37.000,00**;
- lotto 4** – terreno sito in Scicli C.da Mezzognazio, censito al NCT al foglio 53 particella 113, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima

in atti, per il prezzo di **€ 23.200,00**;

lotto 5 – immobile ad uso magazzino sito in Scicli (Donnalucata) via Montebello n. 24, censito al NCEU al foglio 96 mappale 461 sub 19, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, per il prezzo di **€ 23.700,00**;

lotto 6 – immobile ad uso negozio sito in Scicli via Garibaldi n. 79, censito al NCEU al foglio 147 mappale 4206 sub 12, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, per il prezzo di **€ 61.200,00**;

lotto 7 – immobile ad uso abitativo sito in Scicli via Menotti n. 3, censito al NCEU al foglio 147 mappale 4206 sub 11, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, per il prezzo di **€ 202.500,00**;

lotto 8 – immobile ad uso abitativo sito in Scicli via Menotti n. 3, censito al NCEU al foglio 147 mappale 4206 sub 13, come meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, per il prezzo di **€ 458.500,00**;

DELEGA

per le operazioni di vendita la dott.ssa GRAZIANA ASSENZA, VIA NAZIONALE 43, iscritto all'albo dei professionisti tenuto dal Tribunale di Ragusa ai sensi dell'art.179 *ter* c.p.c.;

SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI

- **il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in 18 mesi e il professionista inizia le sue attività immediatamente;**
- il professionista delegato relaziona a questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento ad informarne questo G.E.;
- il professionista delegato prende a base **il valore degli immobili determinato dall'esperto**, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, tenuto conto degli eventuali costi previsti per la sanatoria o per l'accatastamento; nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto medesimo, 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 pertinenziale tra più cespiti;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570, redigendo l'avviso di vendita secondo le norme del codice;
- 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;
- nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui *infra*;
- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione – in particolare la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto – sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato;

- il professionista delegato **fissa il termine – non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;**
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione dei seguenti dati:
 - 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, con copia di valido documento di identità dell'offerente; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - il prezzo, con il tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - 3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dall'art. 571 c.p.c.;
- 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 professionista medesimo, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli sigilla idoneamente al momento del deposito;
- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.; si precisa, in relazione alla vendita senza incanto, che:
 1. **la deliberazione sull'offerta avviene anche se l'offerente non è presente;**
 2. **se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;**
 3. **se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, a partire dalle vendite successive alla prima, il delegato trasmetterà gli atti al G.E. al fine di valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, precisando le circostanze utili a tale fine;**
 4. **la gara si svolge partendo dall'offerta più alta presentata e con rilancio minimo del 5% del prezzo base;**
 5. **se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, la vendita avviene a favore del migliore offerente o, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto, oltre che dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, nonché delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento;**
- immediatamente dopo l'aggiudicazione, il professionista delegato ne informa il G.E., trasmettendogli copia del relativo verbale, ai fini dell'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c.;
- immediatamente dopo l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso POSTE ITALIANE S.P.A. - AGENZIA DI RAGUSA ovvero presso ISTITUTO BANCARIO, che il professionista delegato provvederà a segnalare al G.E.;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza 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

- che gli adempimenti descritti al precedente punto dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**, esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che gestisce i siti web di cui sopra (recapito di posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; fax n. 0586 201431, indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno);

DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA

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

DISPONE

- che venga corrisposto al professionista delegato un anticipo di **€ 2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente**, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;
- che del mancato versamento entro il detto termine – o entro quello prorogato su richiesta motivata del creditore – il professionista delegato informi il giudice; in tale caso l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile;
- che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarre copia degli atti in esso contenuti occorrenti per l'espletamento dell'incarico, restituendo il fascicolo medesimo una volta espletata tale incombenza;
- che qualsiasi somma inerente alla procedura – ad eccezione dell'anticipo sopra disposto, da utilizzare per le spese di pubblicità dei primi due tentativi di vendita (a prezzo pieno e con il primo ribasso) e da imputare quanto all'eventuale residuo ad acconto sul compenso del delegato – venga versata su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso POSTE ITALIANE S.P.A. - AGENZIA DI RAGUSA ovvero presso ISTITUTO BANCARIO, che il professionista delegato provvederà a segnalare al G.E.;
- dispone che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari – in ragione di almeno tre ore alla settimana, comunque previo avviso – ed il luogo in cui saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso; gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati.

NOMINA

il professionista delegato alle operazioni di vendita quale custode in sostituzione del debitore, conferendogli i seguenti compiti:

- controllare la completezza e la regolarità della documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti segnalando immediatamente al Giudice eventuali problemi;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e

consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dall'emissione del relativo provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo; il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

AUTORIZZA

Il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita dei cespiti agli interessati all'acquisto, disponendo sin d'ora, ove il debitore non consentisse l'accesso all'immobile il giorno previsto di cui gli sarà dato avviso con raccomandata A/R, che il custode possa avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso agli immobili pignorati presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se uno o più beni siano occupati dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile;
- se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce, gas);
- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione al G.E.;
- in ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare la sua attività; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;
- in ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido);
- emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notificherà quindi anche l'avviso di rilascio concordando la data con l'Ufficiale giudiziario;
- in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui previsti quotidiani il custode affiggerà un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell'immobile;
- il custode non rivelerà ai richiedenti la vendita se vi sono o meno altre persone interessate, né, a maggior ragione fornirà i loro nomi.

MANDA

alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al professionista delegato.
Ragusa, 09/07/2015.

Il Giudice dell'esecuzione
(dott. Claudio Maggioni)