N. R.G. 873/2022

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Unica sezione civile

Nella causa civile iscritta al **N. R.G. 873/2022**

promossa da:

Il Giudice Designato, dott. Agata Maria Patrizia Cavallaro,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del **18.02.2026**
Nel giudizio di divisione endoesecutiva in epigrafe indicato,
rilevato che non vi sono contestazioni;
considerato che i beni non sono divisibili, come accertato dal CTU in base a valutazione che si intende integralmente approvata;

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

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

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

considerato che dal 20.2.2018 è obbligatoria la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche;

vista l'istanza di divisione mediante vendita avanzata dall'attore;

esaminata la documentazione in atti;

Visti e richiamatigli artt. 785 c.p.c.788 c.p.c, 569 e ss. c.p.c.; dispone come da seguente

ORDINANZA

DICHIARA lo scioglimento della comunione sul bene oggetto del presente giudizio divisionale, per l'effetto (art. 569 e ss. c.p.c.)

DISPONE
LA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

DELEGA il compimento delle operazioni di vendita e quelle successive, come più avanti specificate, al dott. avv. Valentina Fraggetta che nomina anche custode del compendio da dividere

NOMINA Gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale, così come indicato nell'avviso di vendita;
DETERMINA il valore del compendio pignorato,
ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come già indicato dall'esperto stimatore ;
LOTTO UNICO € 52.443,45

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

FISSA

in mesi 30 da oggi il termine finale per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che allo scadere del predetto termine (salvo proroga motivata da chiedere prima della scadenza), anche in caso di mancata vendita, il fascicolo venga in ogni caso trasmesso a questo Giudice.
In caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione al Giudice affinchè questi provveda con sentenza sulla divisione e disponga ai fini della distribuzione delle somme l'udienza per la prosecuzione della procedura esecutiva sospesa

DISPONE

Che l'attore (o altra parte interessata alla prosecuzione del processo) provveda a versare l' acconto sui compensi di € **1.000,00**, oltre accessori di legge, entro trenta giorni dalla richiesta formulata all'uopo dal PD; con avvertenza che, in caso di omesso versamento, potrà essere dichiarata l'improcedibilità della divisione endesecutiva;

Allegato A

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice Istruttore

DISPONE

La delega al professionista

1) I controlli preventivi

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

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

In ogni caso, dell'esito di tali controlli verrà redatta relazione non appena ottenuto il versamento dell'anticipo somme relative al proprio compenso e contestualmente alla relazione di primo accesso quale custode e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega (v. successivo punto 7).

2) L'avviso di vendita: il contenuto

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc5144a45bdc0db32d699ce6e

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

a) fissa il prezzo della vendita come stabilito nella presente ordinanza e nella relazione dello stimatore, eventualmente accorpando o scorporando i lotti da quest'ultimo formati, ove lo ritenga utile al migliore esito della vendita;

b) fissa, con decorrenza dalla data di versamento del fondo spese, un termine non inferiore a novanta (90) e non superiore a centoventi (120) giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;

c) informa che le offerte d'acquisto dovranno essere depositate presso il proprio studio o presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. per le offerte non telematiche, sia con le ulteriori modalità di cui all'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c., atteso che è stata disposta la modalità di vendita sincrona mista.

1. Per quanto concerne le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. (Modalità Cartacea) inserirà il seguente inciso:

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

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

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

L'offerta dovrà in particolare contenere:

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

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sotto indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome,

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

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

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

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

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

f) avvisa che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto: euro **500,00** per i lotti il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00; **euro 800,00** per i lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00; euro **1.000,00** per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 100.000,00 ma è inferiore ad euro 150.000,00; **euro 1.500,00** per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 150.000,00 ma è inferiore ad euro 200.000,00; **euro 2.000,00** per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00; **euro 5.000,00** per i lotti di valore compreso tra euro 300.000,00 ed euro 400.000,00; **euro 10.000,00** per i lotti di valori pari o superiori ad euro 400.000,00; termine massimo per il rilancio tre minuti); che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorquando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; che in caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

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

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

i) specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o dal cancelliere o dal Giudice sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato;

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

m) precisa che – laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice .

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

n) precisa che ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

In caso di istanza ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario, laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, medesimo articolo, il creditore stesso dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare, provvedendo a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato, e dietro visto autorizzatorio del GE, comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente, l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto
Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c..

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

2. Per quanto concerne le modalità di cui all'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c. (Modalità telematica), avrà cura di adattare l'avviso con le indicazioni previste da detta norma e precisamente che:

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it secondo le prescrizioni del dm. 32/2015 e le specifiche tecniche emanate ai sensi dell'art. 26 dm 32/2015

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA–E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http:// venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta,** prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN _____ con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.
In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.
La gara, che si svolgere in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.
La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
COME PARTECIPARE ALLA GARA:
L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento di trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.
All'offerta dovranno essere allegati: • copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; • la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; • se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); • se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; • se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; • se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; • se

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

  PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

  se l'unica offerta è pari o superiore a € _____ (INDICARE PREZZO BASE) la stessa è senz'altro accolta;

  se il prezzo offerto è compreso tra €_____ (indicare prezzo base) e €_____ (prezzo base diminuito di ¼), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

  PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

  Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse _inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica) , non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

  Per la misura minima del rialzo si fa rinvio al prospetto indicato per la vendita con modalità cartacea.

  Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

  Per quanto non espressamente previsto, ove compatibili, si rinvia alle modalità stabilite per la vendita non telematica.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

-

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

NELL'AVVISO E' OMESSA L'INDICAZIONE DEL DEBITORE

3) Gli adempimenti pubblicitari dell'avviso

Il professionista delegato provvede a:

1. Determinare il fabbisogno per la pubblicazione degli avvisi di vendita necessari per ultimare gli esperimenti già delegati (considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato dei relativi oneri per il versamento).
2. Aprire conto corrente intestato alla procedura esecutiva, vincolato all'ordine del Giudice, per il deposito del fondo spese in questione così come sopra quantificato. Il conto corrente bancario sarà intestato al Tribunale di Caltagirone con indicazione del numero della procedura (n. r.g.…). Tale conto corrente bancario sarà aperto con servizio di home banking consultivo per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme e, altresì dispositivo, limitato, tuttavia in tale funzione a profili "base", quali pagamenti "pagoPA", nel caso non sia possibile con tali modalità oò conto corrente potrà essere aperto con servizio di home banking dispositivo illimitato, con obbligo di rendicontazione trimestrale, pena la revoca.

3. Al delegato viene assegnato **un termine di giorni 60 dalla comunicazione della presente ordinanza per aprire tale conto corrente**, quantificare il necessario fabbisogno ed effettuare la comunicazione ai creditori di cui infra.
4. Una volta aperto il conto corrente, il delegato dovrà infatti contattare immediatamente il creditore procedente indicando il fabbisogno necessario per la pubblicazione e le coordinate necessarie per effettuare il versamento, assegnando a tale creditore termine di 60 giorni per effettuare il versamento. Si precisa che tale comunicazione andrà comunque, per conoscenza, diretta anche a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo. La richiesta di versamento verrà effettuata via pec , secondo il modulo che si allega alla presente ordinanza, reperibile comunque in cancelleria.
5. Dal momento della comunicazione, che dovrà essere riversata negli atti della procedura esecutiva perché il G.e. possa effettuare il controllo a cui è deputato per legge, decorre pertanto il termine di 60 giorni entro i quali il creditore procedente è chiamato ad effettuare il versamento suddetto. Il delegato è

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

sin da ora autorizzato ad attingere a tale fondo spese per effettuare il pagamento del contributo delle spese di pubblicità, riversando in atto la ricevuta del medesimo.

6. Laddove nel termine di 60 giorni dalla comunicazione del professionista delegato il creditore procedente non effettui il versamento, il delegato è legittimato a domandare il versamento agli altri creditori intervenuti titolati. A tali soggetti verrà assegnato un termine di 30 giorni per adempiere.

7. Laddove, pertanto, la procedura prosegua fisiologicamente verso la vendita, il delegato entro il termine massimo di 150 giorni dalla comunicazione della presente circolare (60 per aprire libretto ed effettuare prima comunicazione; 60 per versamento da parte del creditore procedente; 30 per eventualmente versamento da parte dei creditori intervenuti) sarà dotato delle risorse necessarie per esperire tentativo di vendita e pubblicizzare avviso sul portale.

8. Ricevuto il versamento, il professionista dovrà procedere alla pubblicazione sul portale fissando la vendita in un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi (per il primo tentativo), entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto. Rispetto alla data così fissata, l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato almeno **55 giorni prima sul Portale** delle vendite pubbliche; ciò in modo che, considerati n. 5/10 giorni necessari per flusso dei dati relativi all'avviso dal Ministero, **almeno 45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte sia possibile la pubblicazione su astegiudiziarie.it. Si precisa che, al fine di consentire – specie in questa prima fase – la speditezza del processo di elaborazione dati, il professionista è tenuto ad effettuare ad astegiudiziarie la richiesta dei servizi di pubblicità e a fornire i documenti necessari alla pubblicità prima che lo stesso via avvio alla pubblicità sul portale. Questo infatti permette alla società deputata alla pubblicità commerciale di recepire il flusso dati relativo all'avviso dal Ministero – avendo ricevuto preventivamente la richiesta di pubblicità per lo svolgimento dei servizi richiesti e la documentazione – senza che si disperda tempo in attesa di capire a quale professionista rivolgersi.

9. Il professionista incaricato della pubblicazione, dopo aver effettuato l'accesso al portale nell'area riservata, dovrà digitare i dati identificativi della procedura ed inserire gli atti che intende pubblicare.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: "Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate".

I professionisti delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sempre che detta società si renda disponibile a titolo gratuito.

Sul PVP dovranno essere inseriti i seguenti atti:

- Avviso contenente: la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale); il valore d'asta e l'offerta minima; il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- Ordinanza di delega delle operazioni di vendita.
- Copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- Planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- Numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- Indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Il professionista incaricato della pubblicità, il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP.

10. A seguito di quanto sopra, **entro il termine massimo di 270 giorni** (150 giorni per apertura conto corrente e per versamento fondo; 120 per termine proposte offerte per il primo tentativo) dalla odierna ordinanza, il **professionista a pena di revoca dell'incarico è tenuto a fissare la data per la presentazione delle offerte per il primo tentativo di vendita**. Termini diversi da quelli ivi previsti saranno ammessi solo in casi peculiari (es. necessità richiami periti) appositamente autorizzabili dal G.e. dietro apposita istanza del delegato; nessuna proroga è ammessa invece laddove la pubblicazione sul portale non potrà essere celebrata entro i termini suddetti per mancato pagamento fondo spese da parte del creditore, ex art. 631 bis c.p.c.

11. **Gli ulteriori tentativi previsti nella presente ordinanza di delega andranno esperiti entro i successivi termini di legge, cioè il professionista a pena di revoca dell'incarico deve fissare il termine per il deposito offerte entro il termine di giorni 60/90 rispetto al tentativo precedente, come meglio si dirà oltre.**

12. Il portale delle vendite è raggiungibile al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/
Portale Vendite Pubbliche

portalevenditepubbliche.giustizia.it

...

13. Le specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche si trovano nella sezione "normativa", cui si accede da un link nella barra iniziale della pagina home

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

l'indirizzo è il seguente https://pvp.giustizia.it/pvp-resources/cms/documents/e6318595d9028559b99b2965c299a7de.pdf)

Ministero della Giustizia

pvp.giustizia.it

Ministero della Giustizia Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi Direzione generale per i sistemi informativi automatizzati

14. Sempre in tale barra, digitando il link "faq", alla fine dell'elenco, si trova ulteriore link per il "manuale utente per l'inserimento e la gestione degli Avvisi di Vendita".
Sempre nell'elenco "faq", subito prima del manuale utente, ci sono le istruzioni per il pagamento del contributo alla pubblicazione ed il caricamento della relativa ricevuta.
Una volta effettuato il collegamento, per poter accedere alla sezione riservata occorre, di seguito:
-inserire la propria firma digitale;
-cliccare "accedi";
-digitare il proprio PIN (password principale per CNS);
-cliccare "accedi";
-specificare che l'accesso avviene quale soggetto legittimato alla pubblicazione;
-cliccare "accedi".
Si apre la pagina "ricerca inserzioni"
A quel punto occorre digitare sul pulsante "nuova inserzione" (sulla colonna di sinistra), e riempire i vari campi (in finestre successive, cui si accede con pulsante "conferma"), fino ad ottenere una schermata di riepilogo, ove occorrerà digitare:
"duplica" per conservare i dati nel sistema, in caso di ulteriori tentativi di vendita;
"carica RT" per immettere la ricevuta telematica di pagamento del contributo alla pubblicazione;
"pubblica" per terminare l'operazione di pubblicazione.
ATTENZIONE terminata l'operazione con "pubblica", il sistema non ammette correzioni. In caso di errori, dovrà pubblicarsi ex novo la vendita, pagando nuovamente il contributo.

15. L'esperimento del tentativo di vendita va fatto senza incanto, per il giorno successivo a quello fissato per il deposito delle offerte, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.

16. Laddove il primo tentativo qui delegato dovesse andare deserto, il delegato fisserà un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

artt. 571 e 572 c.p.c.; analogamente, laddove anche il secondo tentativo andasse deserto, il delegato è tenuto a fissare ulteriori tentativi, secondo quanto previsto nella presente ordinanza, sempre entro il termine di giorni 60/90, a preparare l'avviso della vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità secondo le indicazioni qui fornite e ad effettuare, anche per questi esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega, predisponendo per ogni ulteriore tentativo di vendita una riduzione del prezzo base di un quarto, ed indicando per ciascun tentativo nell'avviso di vendita le condizioni di efficacia delle offerte, in conformità all'art. 571 c.p.c. (quindi indicando per ogni tentativo che l'offerta è efficace se è inferiore fino al limite di un quarto rispetto al prezzo base, così come ridotto a seguito dei vari tentativi).

17. Oltre alla pubblicazione sul portale delle vendite, il delegato provvede ai seguenti adempimenti pubblicitari:

a) pubblicazione, per ogni singolo tentativo di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, dell'elaborato di stima peritale ed allegati sui siti www.astegiudiziarie.it

b) oltre a tali pubblicità il professionista provvederà a pubblicare l'annuncio tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" di astegiudiziarie.it Sarà cura della società astegiudiziarie garantire la pubblicità della vendita sui siti internet quali casa.it idealista.it bakeca.it, inserendovi l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che si tratta dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché includendo i link ovvero i siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alle vendite.

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

d) anche su istanza delle parti, ove il professionista delegato lo ritenga opportuno, affissione in Caltagirone e/o nel Comune ove sono siti gli immobili, se diverso da Caltagirone, di quindici manifesti pubblicitari recanti l'avviso di vendita per estratto.

e) il professionista è autorizzato, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quelle sopra indicate, previa audizione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine stabilito dallo stesso professionista (si precisa che il Giudice dell'esecuzione autorizza sin da ora i creditori ad eseguire ulteriori pubblicità, es. su siti delle Banche, a loro spese e senza nessun onere per la procedura).

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

f) nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrative su siti appositi, dietro previo preventivo di spesa da parte della testata o del sito, (es. Trovo Casa Pregio del Corriere della Sera o siti internet come www.tribunaliaste@qds.it,).

Le spese per le forme di pubblicità ulteriori rispetto a quelle del portale delle vendite pubbliche sono sempre a carico del procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) ex art. 95 c.p.c., come si è anticipato sopra.

Si precisa che è onere del delegato richiedere al creditore in tempo utile per la vendita il versamento della somma necessaria per provvedere ai relativi adempimenti e che il creditore è tenuto a provvedere direttamente al pagamento a favore di astegiudiziarie.it . Qualora il creditore procedente (o intervenuto munito di titolo esecutivo) non vi provveda, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

18. **Il delegato dovrà provvedere a svolgere i seguenti numeri di tentativi, entro i termini così indicati (salvo sospensione feriale):**

Primo tentativo, considerato quanto sopra: entro il termine di 180 giorni dall'odierna ordinanza (sei mesi).

Secondo tentativo, considerato quanto sopra: entro il termine di 270 giorni dall'odierna ordinanza (nove mesi)

Terzo tentativo, considerato quanto sopra: entro il termine di 360 giorni dall'odierna ordinanza (dodici mesi)

Quarto tentativo, considerato quanto sopra: entro il termine di 450 giorni dall'odierna ordinanza (quindici mesi)

Quinto tentativo, considerato quanto sopra: entro il termine di 540 giorni dall'odierna

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

ordinanza (diciotto mesi)

Sesto tentativo, considerato quanto sopra: entro il termine di 630 giorni dall'odierna ordinanza (ventuno mesi).

Considerati i termini di sospensione feriale, si assegna pertanto al professionista delegato termine di **n. 21 mesi per n. 6 tentativi di vendita**.

Il mancato rispetto dei suddetti termini imputabile al creditore sarà sanzionato nei termini già evidenziati. Il mancato rispetto dei suddetti termini imputabile al professionista delegato verrà valutato dal Giudice ai fini della revoca dell'incarico. Per comprovate esigenze, il professionista chiederà eventuali proroghe.

4) Le operazioni di vendita

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

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

c) Nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista dovrà cessare le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp.att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice.

d) Qualora sia stato azionato (dal creditore procedente o da un creditore intervenuto) un credito derivante da finanziamento fondiario, il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti la nota di precisazione del credito.

e) 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.

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

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

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

h) In caso, invece, di **mancanza di offerte nel termine fissato**, si dispone che il delegato, in mancanza altresì di domande di assegnazione, **proceda ad ulteriore vendite come sopra disposto e nei termini sopra indicati,** ai sensi dell'art. 591, secondo comma c.p.c., ribassando il prezzo ogni volta di ¼ ed avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere inferiore di non oltre ¼ rispetto al prezzo base così come ridotto, procedendo sempre alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

i) In caso di esito negativo di tutte le vendite disposte con la presente ordinanza, si dispone che il delegato provveda a relazionare al Giudice, fornendo tutte le informazioni utili per valutare l'opportunità di apportare modifiche alle condizioni di vendita, illustrando in particolare analiticamente le seguenti condizioni:

a. indicazione dei **crediti** di cui alle pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;

b. sommaria indicazione delle **spese di giustizia** sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati, allegando gli estratti del conto corrente della procedura

c. **numero di tentativi** di vendita sino a qui esperiti, **data**, **prezzo base** iniziale e **prezzo** dell'ultimo tentativo di vendita, **percentuale** di ribasso al quale il prezzo è addivenuto a seguito dell'ultimo tentativo, rispetto a quello iniziale;

d. le **ragioni** che hanno sin qui ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e urbanistiche, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con soggetti interessati all'acquisto;

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

Il professionista, inoltre, rimetterà gli atti al Giudice (allegando la relazione appena descritta) anche in ogni altro caso in cui il prezzo base del bene (lotto unico) sia divenuto, a seguito dei tentativi, inferiore a quello di euro 15.000,00 o la sommatoria dei beni (lotti molteplici) sia divenuta inferiore ad euro 20.000,00.

l) **In caso di esito positivo dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, il professionista provvederà a predisporre bozza di ordinanza di rilascio (nel caso in cui l'immobile non sia già libero) contestualmente al momento dell'aggiudicazione o assegnazione, giusto art 560, 3° comma, c.p.c., da far prontamente firmare al Giudice Il rilascio verrà effettuato secondo le disposizioni previste dalla presente ordinanza.**

5) La fase successiva all'aggiudicazione definitiva

a) Appena effettuata l'aggiudicazione definitiva il professionista comunica all'aggiudicatario -ove non vi abbia provveduto precedentemente- le modalità di versamento del saldo prezzo (anche in considerazione della sussistenza di ipotesi di creditori ai quali versare direttamente il denaro).

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

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

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

e) il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle Pubbliche Amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

g) Il decreto di trasferimento dovrà contenere:

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

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

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

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

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

Si evidenzia, sin da ora, che, come da comma 7 dell'art. 2 del d.m. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

della proprieta', nonche' le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalita' di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

6) La gestione delle somme corrisposte al professionista

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

b) Il professionista/custode verserà, o farà versare ai soggetti tenuti al pagamento, tutte le somme rivenienti dalla gestione e/o dalla vendita del compendio pignorato sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

In ogni caso, i contratti di deposito o di conto corrente conterranno l'autorizzazione alla banca depositaria a fornire ogni informazione relativa al rapporto all'ufficio esecuzioni del Tribunale di Caltagirone. Copia del contratto verrà depositata in cancelleria in allegato alla prima relazione successiva alla sua sottoscrizione e copie dei libretti di deposito ovvero dell'estratto del conto corrente verranno allegate ad ogni successiva relazione.

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutte le parti, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti, ciò che potrà portare all'estinzione della procedura.

Allegato B

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA CUSTODIA

A - PRIMO ACCESSO

1) Entro 10 giorni dal versamento del fondo spese, il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;

- che il debitore è autorizzato, salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;

- che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;

- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto C) che segue;

4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. All'esito:

- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura ed il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto B) che segue.

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

6) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia libero o occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, e comunque entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, il custode redige specifica relazione, da inviare, a mezzo fax o a mezzo e-mail (agli indirizzi di posta elettronica dichiarati nell'atto di pignoramento e negli atti di intervento) a tutti i creditori e da depositare in cancelleria unitamente all'ulteriore documentazione dell'attività svolta in esecuzione della delega. Il mancato deposito della relazione verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico.

B – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al Giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato.

2) Qualora il Giudice., nei casi che precedono, revochi l'autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato, ordinandone la liberazione, nonché nei casi in cui terzi occupino l'immobile, senza titolo opponibile alla procedura, il custode provvederà alla liberazione, ai sensi dell'art. 560, comma 3 e 4, c.p.c.

A tal fine il professionista delegato si occuperà di richiedere al G.e. l'espresso ORDINE di liberare il bene pignorato, con ordine di consegnarlo immediatamente libero da persone e cose.

Tale ordine verrà attuato a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni. La procedura esecutiva si riserva la facoltà di agire per il risarcimento del danno da occupazione illegittima nei confronti dei terzi che sine titulo occupino l'immobile.

DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

− Il provvedimento di liberazione deve essere attuato dal custode non oltre il termine di giorni 150 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti secondo le disposizioni che seguono;

− Qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario provvede ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il Custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia;

− Il provvedimento di liberazione non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;

− Il provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;

− Il provvedimento deve essere comunicato al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dalla sua visibilità nel fascicolo telematico;

− Il provvedimento, inoltre, deve essere notificato ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

familiari conviventi con il debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti;

− Nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);

− Il provvedimento deve essere comunicato al debitore anche in copia semplice e notificato ai terzi occupanti l'immobile in copia autentica;

− Nel caso in cui il custode non sia anche il delegato alla vendita, il delegato alla vendita provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento e alla dichiarazione di conformità della copia estratta, consegnando la copia al custode entro 3 giorni dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico;

− La notifica del provvedimento ai terzi occupanti l'immobile deve essere compiuta o avvalendosi dell'ufficiale giudiziario o in proprio dall'avvocato ex l. 53/1994;

− Il provvedimento deve essere comunicato al debitore, se possibile, a mezzo PEC all'indirizzo del debitore o, in subordine, nel luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio o, se questo risulta ignoto nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all'estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza; in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all'estero; nei confronti dei terzi occupanti l'immobile, le notifiche sono eseguite nei modi di legge;

− Nel comunicare o notificare l'ordine di liberazione, il custode redige un'accompagnatoria nella quale informa il debitore o il terzo occupante l'immobile di quanto segue:

o che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dal terzi nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;

o che, in caso di mancata ottemperanza spontanea all'ordine di liberazione, nei successivi 20 giorni, il debitore o il terzo saranno convocati dalle competenti Forze dell'Ordine che inviteranno il debitore o il terzo a rilasciare l'immobile entro i successivi 10 giorni; l'avviso di convocazione redatto dalle competenti forze dell'ordine, sarà recapitato al debitore o al terzo a cura del custode e a spese della procedura;

o che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento;

o che in presenza di comportamenti non collaborativi con gli organi della procedura o le forze dell'ordine, l'ordine di liberazione sarà eseguito entro 90 giorni;

o che l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;

o che ai fini della verifica dell'attuazione spontanea del provvedimento, sarà eseguito un accesso tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento, indicando esattamente la data dell'accesso, nonché un successivo accesso dopo la convocazione del debitore o del

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

terzi da parte delle forze dell'ordine;

- Tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione di cui sopra, il custode accede all'immobile verificando lo stato di attuazione spontanea del provvedimento;

- Il custode esegue un ulteriore accesso decorsi 10 giorni dalla convocazione del debitore o del terzo da parte delle forze dell'ordine;

- Nel corso degli accessi, il custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine di cui al punto 1: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

- Il Custode segnala al Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;

- Se richiesto e sussistono elementi concreti che lasciano ritenere che l'immobile potrà essere spontaneamente liberato dal debitore, il custode può prorogare il termine per la liberazione spontanea del bene per un periodo di 15 giorni consecutivi;

- Il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato, a discrezione del Custode) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;

- Solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata di massimo 7 giorni;

- Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;

- Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione;

- Il custode avvisa la parte che occupa l'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con le FF.OO. per la liberazione e procura per la data indicata la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione;

- Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;

- Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 15 giorni e non superiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, questi procede - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficienza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del Custode - un significativo valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).

C – VISITA DELL'IMMOBILE

1) * * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

1.Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it; https//venditepubbliche.giustizia.it; http//portelevenditepubbliche.giustizia.it.
resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario, sopra indicato**

2. Il custode, quando viene contattato da persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.
Il custode deve essere in grado (anche mediante i propri collaboratori) di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

- che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono disciplinate secondo quanto sopra evidenziato;
- che il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

sensi degli artt. 2915 e ss. cod. civ. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate;

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

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

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

E – *GESTIONE SOMME E RENDIMENTO DEL CONTO*

1) La gestione delle somme comunque incassate dal custode avverrà con le modalità specificate sopra.

2) Il custode provvederà a rendere il conto ex artt. 560, I comma e 593 c.p.c.. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.

- **FISSA per verificare il regolare avvio della procedura l'udienza del 18.11.2026 h. 10**

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

Caltagirone, 11.05.2026
Il Giudice Onorario

Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e

Firmato Da: AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4660071fcc514a45bdc0db32d699ce6e