SIECIC

N424/12 RGD Proc.

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

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

Il giudice dell'esecuzione
- letti gli atti della procedura esecutiva n 798/2009
- - **rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che si provvederà come da separata ordinanza;**

ORDINA

procedersi alla **vendita del compendio pignorato e delega** Dott. Geb Rapisarda
visto l'art. 591 bis c.p.c.,
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., **secondo le modalità come appresso specificate:**

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato in diciotto mesi decorrenti dalla comunicazione; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
- il professionista delegato relaziona a questo giudice dello 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 dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del procedente 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 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
- il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o
- lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo da essi indicato;
- il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; ed è autorizzato a fissare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto la data stabilita per l'incanto;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 36 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a

F. A. 12
16-9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
- 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 a quest'ultimo, 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 o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il professionista delegato stabilisce che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – 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 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
- il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenuta definitiva 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 la banca Agricola Popolare di Ragusa ;
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la 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, co. 2, c.p.c.;
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

- il professionista delegato dà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario, ***fatta eccezione che per le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che graveranno sulla procedura;***
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- il professionista delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* di queste;
- il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 36 di questo provvedimento;
- 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 sopra;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del professionista delegato;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, sia data pubblicità:
    1. comunque, per una sola volta, della presente ordinanza – per riassunto – sul quotidiano **"La Sicilia"e /o "IL Mercatino "o Quotidiano di Sicilia** da effettuarsi **almeno *quarantacinque giorni*** *prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;*
    2. comunque, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, mediante pubblicità sui siti *internet* www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it sui quali dovrà essere consultabile **almeno *sessanta (60) giorni*** *prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.* **Quest'ultimo tipo di pubblicità dovrà essere effettuato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli adempimenti descritti ai punti **n. 1** e **2** che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita**, esclusivamente alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che gestisce i siti web www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it, individuata da questa sezione come **soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani**.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base; data e ora fissata per la vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (cancelleria EE.II., eventuale nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico). **Saranno omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.**

La richiesta, comprensiva di modulo firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586 201431;
- posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno.

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile 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;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunicare 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.

- il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le "***INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI***" disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;
- avvenuto il versamento del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il giudice disporrà poi ***la comparizione delle parti al fine di consentire l'approvazione del progetto;***
- la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote dopo;
- Il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
- in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.e., ***nemmeno nell'ipotesi in cui alla data della vendita il custode non sia riuscito ad immettersi nel possesso del bene ;***

Il giudice dell'esecuzione, infine,

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 2.500,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
- dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;
- 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 per due volte la 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;
- **manda la cancelleria per le comunicazione di legge.**

Catania 30-5-2012

Il Giudice dell'esecuzione

16 GIU. 2012

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SIECIC

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Il giudice dell'esecuzione,
visti gli atti della procedura esecutiva RG. Es. 798/09
promossa da.
nei confronti di

- ove si giunga al momento di fissare la vendita senza che il debitore sia ancora stato sostituito come custode, il giudice obbligatoriamente lo sostituisce con altra persona e precisamente: in primo luogo, con la persona incaricata delle operazioni di vendita o con l'I.V.G.; in secondo luogo,con un qualsiasi altro soggetto;
- alla sostituzione obbligatoria da disporsi al momento della fissazione della vendita può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva – che, deve desumersi, può essere fornita da qualunque interessato – del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;
- qualora, per qualunque motivo, alla sostituzione del custode si faccia luogo dopo l'aggiudicazione, deve essere sentito l'aggiudicatario, siccome evidentemente interessato allo stato di disponibilità materiale del bene aggiudicato (e, deve ritenersi, non ancora oggetto di decreto di trasferimento).

ritenuto che nella specie la sostituzione appare essere utile , limitatamente ai beni in piena proprietà dei debitori perché consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori mercato ;

P.Q.M.

- letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ., nomina custode allo stato del bene per il quale è stata disposta la vendita in sostituzione del debitore, Dott. Gelo Antonella
- cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni allegate, qui di seguito, al presente provvedimento;
- ordina al debitore ed a qualunque occupante dell' immobile oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare quest' ultimo al custode;
  liquida, in favore del custode, un acconto su borsuali e competenze pari ad €.500,00, a carico del creditore procedente o surrogante che intenda dare impulso alla procedura
- manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono o posta elettronica.

INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

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

1) Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
2) Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 cpc, eventuali comproprietari ex art. 599 cpc), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.

3) Il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riepiloga anche l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle eventuali ragioni di privilegio e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositarla in cancelleria, invierà tale relazione anche a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro 10 gg. e, dopo avere raccolto e – se necessario – commentato queste ultime, trasmetterà al g.e. contemporaneamente la relazione e le osservazioni.

4) All'esito di tale deposito, il giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.

5) Al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene di norma liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 5**00,00** onnicompensivi. Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli esborsi. Solo al termine dell'incarico – che ha luogo, peraltro pur sempre con provvedimento formale, a seguito del deposito del decreto di trasferimento dei beni oggetto di custodia, ovvero del deposito del provvedimento che pronuncia l'estinzione della procedura, anche se relativo ad uno solo dei beni – la liquidazione sarà a saldo.

6) **Quanto alla liquidazione si farà riferimento al decreto n 80/09**

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

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

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

8.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.;

8.3) di conseguenza, il custode deve immettersi nel possesso – materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene – di tutti i beni staggiti;

8.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;

8.5) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al g.e. istanza per la nomina di un legale e, nel corso dell'esecuzione, chiederà, se necessario, all'ufficiale giudiziario di servirsi della forza pubblica e di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose (e, se necessario, previa sostituzione delle serrature con altre);

8.6) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiti e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative (in ragione di due vani onnicomprensivi e di due vani ogni due persone del nucleo familiare, in tale dovendosi comprendere solo i debitori ed i figli minorenni),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ogni caso specificando fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita.

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

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

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

17.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (respingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);

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

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

18) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo, il custode relaziona (*anche riepilogando l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi*) e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti gg., con avviso che, in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Catania 27.5.2012

Il Giudice dell'esecuzione

16 GIU. 2012

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009