



TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

*Ordinanza che dispone la vendita con delega delle operazioni ex art. 788 cod. proc. civ.
e contestuale nomina del custode ai sensi dell'art. 559, comma 4, cod. proc. civ.*

Il Giudice

premetta l'ordinanza deposita in data odierna ai sensi degli artt. 785 e 788 c.p.c., nel giudizio di divisione endoesecutiva relativo all'espropriazione immobiliare iscritto al n. 114/2012 R.G.Es.;
considerato il tenore della stima già in atti;
ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
che, in ossequio al disposto dell'art. 788, comma 4, c.p.c. in combinato disposto con l'art. 591-bis c.p.c., le operazioni di vendita vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di questo Tribunale, in base a criteri di professionalità e rotazione;
ritenuto in particolare che debba essere nominato lo stesso professionista già nominato anche quale custode nella procedura esecutiva;
atteso che ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza che dispone la vendita, «*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*»;
rilevato che nella presente procedura – alla luce della natura, della collocazione e del valore di stima del compendio immobiliare – non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;
che per una migliore gestione della vendita appare opportuno stabilire che il professionista delegato proceda alla vendita sincrona telematica, posto che la modalità sincrona mista, soprattutto in questa fase iniziale, potrebbe determinare per il professionista delegato maggiori problemi di gestione e quindi rallentamenti della procedura di aggiudicazione, pregiudicando al contempo gli interessi dei creditori;
ritenuto che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, deve confermarsi il prezzo base dei beni come stabilito dall'esperto nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, essendo stato determinato sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente offre e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata sulla più ampia e informata partecipazione possibile, da assicurarsi con adeguate forme di pubblicità (cfr. *ex plurimis*, da ultimo, Cass. Civ., sez. III, sent. 10 febbraio 2015, n. 2474);
che, in ragione del valore di stima del lotto/lotti e di ogni altra circostanza emergente dagli atti, ricorrono i giustificati motivi ex art. 569, comma 3, c.p.c. per consentire il pagamento rateale del prezzo

di aggiudicazione in dodici rate mensili di uguale importo, la prima decorrente dal trentesimo giorno dall'aggiudicazione;

P.Q.M.

visti gli artt. 569, 576, 591-*bis* e 559, comma 4, cod. proc. civ., nonché l'art. 161-*ter* disp. att. cod. proc. civ. e le *regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche* di cui al decreto ministeriale 26 febbraio 2015, n. 32,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita e degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. all'Avv. **Daniela Maria Gabriella Cultrera**, che dovrà provvedervi senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione (anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato), se non per ordine del Giudice dell'esecuzione;

DISPONE

che il professionista delegato eserciti altresì l'attività di custode del compendio pignorato e che nell'espletamento delle attività delegate proceda secondo le seguenti modalità:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto degli esecutati indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevi la presenza di altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà immediatamente il Giudice dell'esecuzione;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato, laddove non prodotto, al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto e accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.; in caso positivo riferendo al Giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);
- a formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio pignorato;
- a richiedere a Maria Di Martino il versamento, entro il termine *perentorio* di sessanta giorni dalla richiesta, di un fondo spese – pari ad € 100,00 per ogni lotto, moltiplicato per il numero di lotti e per il numero di tentativi di vendita per ciascun ciclo di vendite (esempio per tre lotti: € 100,00 x 3 (numero lotti) x 5 (numero tentativi di vendita) = € 1.500,00) – per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 18-*bis* d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione in caso di inottemperanza, per l'estinzione ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c. (ritenuto applicabile anche alla vendita disposta nel giudizio di divisione endoexecutiva);

- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16-bis, comma 9-sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in legge 30 giugno 2016, n. 119;

AVVISO DI VENDITA

entro centoventi giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista delegato è tenuto a indire la **vendita senza incanto** (che dovrà celebrarsi entro 180 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e redigendo l'avviso con l'indicazione:

- a) dei *beni* e dei *diritti* immobiliari che si pongono in vendita, con indicazione dei *dati catastali*;
 - b) del *prezzo base* dell'immobile e dell'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
 - c) delle *modalità di presentazione delle offerte* stesse, che dovranno esse presentate esclusivamente con modalità telematica tramite il portale <http://immobiliare.spazioaste.it> (si veda allegato A);
 - d) dell'importo della *cauzione* (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, di cui dovranno essere chiaramente specificate le coordinate necessarie per effettuare il pagamento, con l'avvertimento che l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulti accreditata sul conto al momento dell'apertura della busta;
 - e) della *data ultima* (entro le ore 12:00 del quarto giorno precedente alla vendita, al fine di consentire la verifica dell'accredito della cauzione) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
 - f) della *data di convocazione telematica* (per il quarto giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - g) del *termine* di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del *saldo prezzo* nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante le medesime modalità previste per il versamento della cauzione ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
 - h) della possibilità di rateizzare il prezzo e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore del bene il delegato – ove lo ritenesse opportuno – interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo;
 - i) del fatto che – ai sensi del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, e del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s.m.i. – l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- il predetto avviso dovrà altresì contenere le seguenti indicazioni:
- j) la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso);

- k) in caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la possibilità per l'aggiudicatario di ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- m) che la vendita è a corpo e non a misura e che, di conseguenza, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- n) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- o) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese del precedente; che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapoz zodigotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche, e sul sito www.astalegale.net;

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, il professionista delegato dovrà curare la pubblicità dell'avviso, anche con l'eventuale ausilio di Astalegale.net S.p.A. (www.astalegale.net; email: perugia@astalegale.net):

- mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
 - mediante affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto per almeno tre giorni consecutivi;
 - mediante pubblicazione sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapoz zodigotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del decreto ministeriale 31 ottobre 2006), sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima;
 - mediante pubblicazione su *Newspaper Aste* (formato cartaceo) e *Newspaper Aste Digitale*, curati da Astalegale.net;
 - mediante pubblicazione sul *Quotidiano di Sicilia* (formato cartaceo) e *QdS.it*;
 - mediante pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano *Gazzetta del Sud*, oltre che sull'inserito settimanale *Gazzetta Annisi* del primo venerdì successivo alla pubblicazione;
- il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà indicare – in forma necessariamente sintetica – il diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda

proprietà, ecc.), l'ubicazione e la tipologia del bene, i dati catastali, la superficie in mq, il prezzo base e l'importo minimo dei rilanci in caso di gara tra più offerenti, il termine per la presentazione delle offerte, il giorno e l'ora per l'apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti, con indicazione del Giudice dell'esecuzione e del numero di ruolo generale; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; non dovranno essere invece inserite le generalità di parte debitrice;

le spese per gli adempimenti pubblicitari sono poste a carico dell'attrice e la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità, impedendo i relativi adempimenti, potrà essere valutata come causa di improseguibilità ovvero di estinzione della procedura espropriativa; salvo quanto già previsto in tema di acconto per il versamento del contributo unificato per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, il delegato potrà a tal fine assegnare un termine perentorio – comunque non inferiore a trenta giorni – entro il quale l'attrice dovrà corrispondere l'importo necessario per gli adempimenti pubblicitari;

SVOLGIMENTO DELLA GARA E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

successivamente alla scadenza per la presentazione delle offerte, il professionista delegato, con modalità esclusivamente telematiche, dovrà:

1. aprire le buste, esaminare le offerte e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo – in caso di pluralità delle stesse – alla gara telematica sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato in un importo non superiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle operazioni, che dovrà altresì contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
2. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
3. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto, con ribassi del prezzo che – fino alla quarta vendita – devono essere di regola del 25% rispetto al precedente tentativo; in caso di esito ulteriormente negativo, indire un quinto tentativo di vendita con un ribasso ulteriore sino al 50% rispetto all'ultimo prezzo-base, notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il Giudice dell'esecuzione;
4. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
5. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
6. restituire immediatamente dopo la gara gli importi versati da coloro che non siano rimasti aggiudicatari;
7. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo p.c.c. o raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale per il versamento; nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al

pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca o la posta l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento (in file pdf nativo modificabile e tramite il modello predisposto dal Giudice dell'esecuzione, scaricabile dal sito *internet* del Tribunale), che dovrà essere accompagnata dalla copia dell'avviso di vendita relativo al lotto oggetto di trasferimento, dalla copia del verbale di gara relativo al lotto oggetto di trasferimento, dall'attestazione del delegato relativa all'integrale versamento del saldo prezzo e degli accessori (con specifica dichiarazione circa la tempestività ed adeguatezza del versamento), dalla prova dei pagamenti, dalla copia della nota o delle note delle trascrizioni da cancellare, dalla copia degli ulteriori documenti utili per l'individuazione delle iscrizioni di cui va ordinata la cancellazione, dalla analitica richiesta di corresponsione dell'onorario e delle spese, *come da nota del Presidente del Tribunale del 13 giugno 2017*; se richiesto dalla legge, dovrà essere altresì prodotto il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l'originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del modello "T23") all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del modello "F23" evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione; nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento di quanto dovuto – per la cancellazione dei gravami (pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo;

8. il delegato fisserà ai creditori un congruo termine – non inferiore ai trenta giorni – per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute, che trasmetterà poi senza ritardo al Giudice dell'esecuzione per le liquidazioni di competenza; quindi procederà alla redazione della bozza di progetto osservando le norme sulle cause di prelazione; in tale ottica, nell'udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un

modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, commi 2 e 3, c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chitografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza; tra le *spese in prededuzione* il professionista delegato considererà: *α) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice*, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al c.t.u. laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; *β) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale* se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinare il deposito in Cancelleria ed a fissare l'udienza di discussione onerando la Cancelleria della comunicazione di rito; qualora il creditore fondiario (art. 41 del testo unico bancario) abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

9. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

DISPONE

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice, esponendo sinteticamente le ragioni che potrebbero aver dissuaso potenziali interessati dal presentare offerte (ad esempio, l'omessa liberazione dell'immobile);
- b) che, laddove si profili l'*anticconomicità* della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno quattro tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita – nel quinto tentativo – ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (importo da intendersi riferito alla somma di tutti i lotti posti in vendita), il delegato rimetta le parti innanzi al Giudice dell'esecuzione; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00; il Giudice dell'esecuzione avrà cura di comunicare al delegato il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé quanto alle ipotesi di anticconomicità della vendita; della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso, dandone comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni;
- c) che il delegato, ai sensi dell'art. 504 c.p.c., cessi le operazioni di vendita quando le somme già ottenute dalla vendita o dalla gestione del compendio pignorato siano sufficienti a coprire l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'art. 495, comma 1, c.p.c.;
- d) che il delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-bis, co. 9-sexies, d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, come modificato dalla legge 30 giugno 2016, n. 119); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e depositare una

sintetica relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad estrarre dal fascicolo d'ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto;

FISSA

il termine massimo di **ventiquattro mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente per le determinazioni di competenza;

RENDE NOTO

- che **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- che **la vendita è a corpo** e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- che **la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri**, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, **il custode procederà alla liberazione dell'immobile** ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

CONFERMA

L'Avv. Daniela Maria Gabriella Cultrera, nella qualità di custode, assegnando alla stessa i seguenti compiti:

- accedere alle unità immobiliari oggetto della procedura, previa comunicazione al debitore esecutato

e, nell'ipotesi di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici di quest'ultimo, avvalersi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, eventualmente provvedendo a sporgere formale querela per il reato di cui all'art. 388, comma 5, c.p. (cfr. Cass. Pen., sez. VI, sent. 22 ottobre 1999, n. 692);

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, incassando – se dovuti – eventuali canoni a carico degli occupanti;
 - intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
 - fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
 - accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto del novellato art. 560 c.p.c.;
 - provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene ai sensi del novellato art. 560, comma 4, c.p.c., avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica c/o di un fabbro;
- detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo;

Patrice provvederà nondimeno ad anticipare e a rimborsare al custode le sole spese vive sostenute e sostenute nell'esecuzione dell'incarico;

L'eventuale richiesta dell'attrice di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari deve essere comunicata al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di prevista per la pubblicazione; in tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura;

DISPONE

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

- 1) entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in Cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso agli immobili pignorati presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se i beni siano occupati dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- 2) ove gli immobili siano occupati dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata; il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); 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, le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode;
- 3) qualora gli immobili risultino occupati da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino i beni e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo; in caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (ad es., certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);

ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice dell'esecuzione ed ai creditori allegando alla stessa una bozza dell'ordine di immediata liberazione redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria;

in ogni caso, il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice dell'esecuzione disporrà l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

4) eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax una sintetica comunicazione a tutti i creditori;

5) in ogni caso il custode accetterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido);

6) il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *online* sul sito internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi;

in occasione delle visite, il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

il custode fornirà inoltre agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal Giudice dell'esecuzione entro il giorno precedente la gara e chiarirà infine che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto;

il custode dovrà anche illustrare agli interessati quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo per il versamento del saldo prezzo;

7) qualora sorga la necessità di provvedere alla liberazione anticipata in presenza di comportamenti ostruzionistici da parte del debitore o di terzi detentori, il custode redigerà immediatamente la bozza del *provvedimento di liberazione* – sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria – e la sottoporrà al Giudice dell'esecuzione;

8) laddove gli immobili non siano stati liberati prima della vendita, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice dell'esecuzione emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione; laddove detto ordine sia emesso e portato ad esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 4, c.p.c., sarà cura del custode/delegato relazionare sul buon esito della procedura di liberazione, su eventuali rinvii dello soggio e sulle iniziative eventualmente assunte presso Servizi Sociali e Comune;

al professionista – a titolo di acconto sui compensi – la complessiva somma di € 1.500,00 (di cui € 500,00 a titolo di anticipo sul compenso *per l'attività di custodia* ed € 1.000,00 a titolo di anticipo dell'onorario spettante *quale delegato alla vendita*), **posta a carico dell'attrice che dovrà versarla entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il Giudice** – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – **per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità e di estinzione anticipata della procedura esecutiva;**

ASSEGNA

all'attrice il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569, ultimo comma, c.p.c., ove necessarie.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al professionista.

Barcellona Pozzo di Gotto, 09/06/2020.

Il Giudice
Dott. Giuseppe Lo Presti