



TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

*Ordinanza che dispone la vendita con delega delle operazioni ex art. 591-bis cod. proc. civ.
e contestuale nomina del custode ai sensi dell'art. 559, comma 4, cod. proc. civ.*

Il Giudice dell'esecuzione

premesso che l'udienza odierna si è svolta con le modalità di cui all'art. 221, commi 2 e 4, del d.l. n. 34/2020;

esaminate le note di trattazione scritta;

atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato, e che essa agisce in virtù di mutuo fondiario, potendo pertanto dare impulso alla procedura esecutiva nonostante il fallimento della debitrice;

osservato che l'art. 41, comma 2, t.u.b., la cui applicazione è fatta salva dall'art. 51 della legge fallimentare, nel consentire all'istituto di credito fondiario di iniziare o proseguire l'azione esecutiva nei confronti del debitore dichiarato fallito, configura un privilegio di carattere meramente processuale, che si sostanzia nella possibilità non solo di iniziare o proseguire la procedura esecutiva individuale, ma anche di conseguire l'assegnazione della somma ricavata dalla vendita forzata dei beni del debitore nei limiti del proprio credito, senza che l'assegnazione e il conseguente pagamento si debbano ritenere indebiti e senza che sia configurabile l'obbligo dell'istituto procedente di rimettere immediatamente e incondizionatamente la somma ricevuta al curatore;

che, poichè si deve escludere che le disposizioni eccezionali sul credito fondiario - concernenti solo la fase di liquidazione dei beni del debitore fallito e non anche quella dell'accertamento del passivo - apportino una deroga al principio di esclusività della verifica fallimentare posto dall'art. 52 della legge fallimentare, e non potendosi ritenere che il rispetto di tali regole sia assicurato nell'ambito della procedura individuale dall'intervento del curatore fallimentare, all'assegnazione della somma disposta nell'ambito della procedura individuale deve riconoscersi carattere provvisorio, essendo onere dell'istituto di credito fondiario, per rendere definitiva la provvisoria assegnazione, di insinuarsi al passivo del fallimento, in modo tale da consentire la graduazione dei crediti, cui è finalizzata la procedura concorsuale, e, ove l'insinuazione sia avvenuta, il curatore che pretenda in tutto o in parte la restituzione di quanto l'istituto di credito fondiario ha ricavato dalla procedura esecutiva individuale ha l'onere di dimostrare che la graduazione ha avuto luogo e che il credito dell'istituto è risultato, in tutto o in parte, incapiante (in questi termini, seppur rispetto alla disciplina anteriore al t.u.b., Cass. Civ., sez. I, sent. 17 dicembre 2004, n. 23572; orientamento da ultimo confermato, rispetto all'art. 41 t.u.b., da Cass. Civ., sez. III, sent. 28 settembre 2018, n. 23482);

rilevato che la curatela fallimentare ha già dato atto dell'ammissione allo stato passivo del credito della procedente, in via ipotecaria, per la somma di € 1.728.695,36;

ritenuto di conseguenza che, in caso di aggiudicazione dei lotti, l'importo da versare direttamente al creditore procedente non dovrà essere complessivamente eccedente detta somma, mandando al professionista delegato per l'osservanza di tale disposizione;

considerato il tenore della stima 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. 591-*bis*, comma 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal secondo comma, 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;

atteso inoltre 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*;

che il medesimo professionista delegato deve essere altresì nominato custode del compendio pignorato, come previsto dall'art. 559, comma 4, c.p.c., nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione dei beni staggiati, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità, in quanto ciò consentirà una migliore conservazione ed amministrazione dei beni e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, con un sensibile incremento delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

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 dal perito d'ufficio 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. Rosa Ventura (Patti, via Trieste n. 35)**, 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 del debitore 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;
- 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 alla creditrice procedente 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 tentavi 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.;
- 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 (come specificato in parte motiva);
- 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 della procedura; 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 Avvisi* 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 della creditrice procedente 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 la procedente 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 dell'esecuzione 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.e.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 "F23") 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, estrarre 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; 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 chirografario; 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 ordinarne 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'*antieconomicità* 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 antieconomicità 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;

CONFERISCE

all'Avv. Rosa Ventura, nella qualità di custode, 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 e/o di un fabbro;

detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo;

la creditrice precedente provvederà nondimeno ad anticipare e a rimborsare al custode le sole



spese vive sostenende e sostenute nell'esecuzione dell'incarico;

l'eventuale richiesta della creditrice procedente 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, 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 procedente – 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 accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido);
- 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;

ASSEGNA

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 della creditrice precedente 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 dell'esecuzione** – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – **per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità e di estinzione anticipata della procedura esecutiva;**

ASSEGNA

alla creditrice precedente 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, 24/09/2020.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Lo Presti



Allegato A:

Partecipazione alla vendita con modalità telematica

1. Come partecipare

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

2. Predisposizione ed invio dell'offerta

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è perciò consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

3. Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita. Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione – numero della procedura – professionista delegato". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine fissato nell'avviso di vendita per l'apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

4. Assistenza

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una *e-mail* all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il *call-center* al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

5. Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione



Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita), gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 del codice di rito.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo che verrà indicato dal professionista delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro quarantotto ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

6. Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di interruzioni *programmate*, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità e in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia *non programmati*, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in questo caso, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove per problemi tecnici riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

