



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: disposizioni relative alle attività svolte dagli ausiliari per il periodo successivo all'11 maggio 2020. Disposizioni interpretative e applicative in merito all'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 (G.U. 29 aprile 2020).

Il Presidente della Sezione e i Giudici delle esecuzioni immobiliari

riuniti in videoconferenza nelle date 4 e 7 maggio 2020¹;
dando preliminarmente atto che la presente circolare viene sottoscritta dal solo Presidente;
visto il decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27;
richiamate le circolari nn. 2, 2-*bis*, 3 e 3-*bis* del 2020 e i provvedimenti adottati dal Presidente nelle date 13 marzo, 1 e 14 aprile 2020 in relazione ai sub-procedimenti di conversione del pignoramento;
considerato che il periodo interessato dal necessario rinvio d'ufficio delle udienze e dalla sospensione del decorso dei termini per il compimento degli atti del procedimento cesserà in data 11 maggio 2020;
ritenuta la necessità di adottare direttive uniformi per disciplinare le attività svolte dagli ausiliari (esperto stimatore, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita) per il periodo successivo all'11 maggio 2020, nella prospettiva della graduale ripresa di tutte le attività sospese, pur nel doveroso rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale;
considerato che, in particolare, la regolare ripresa delle attività di vendita delegate deve essere preceduta da un periodo durante il quale potrà essere assicurata la visita dell'immobile pignorato agli interessati che ne facciano richiesta e accompagnata dall'adozione di specifiche cautele;
ritenuta, inoltre, la necessità di fornire criteri interpretativi e indicazioni operative per l'applicazione dell'art. 54 *ter* del sopra citato decreto-legge, introdotto in sede di conversione e in vigore dal 30 aprile 2020, che dispone: «*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza*

¹ Senza la partecipazione del dott. Francesco Gallegra, dal 2 marzo 2020 temporaneamente assegnato ad altra Sezione del Tribunale di Palermo.

epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore»;

ritenuto che la temporanea sospensione del processo esecutivo di cui all'art. 54 *ter* si sovrapponga alla generale disciplina ispirata alla ripresa delle attività sospese, la quale troverà residuale applicazione in tutte le ipotesi che esulano dal perimetro applicativo della sospensione legale, come di seguito specificato;

dispongono quanto segue

1. Cessazione delle misure di sospensione delle attività di accesso, di visita, di attuazione degli ordini di liberazione e dei versamenti rateali nei sub-procedimenti di conversione del pignoramento

Le circolari e i provvedimenti presidenziali sopra richiamati hanno previsto la generalizzata sospensione, fino a nuova disposizione, delle attività di accesso e di visita agli immobili pignorati, di attuazione degli ordini di liberazione già emessi² e dei versamenti rateali ai fini della conversione del pignoramento per le mensilità di marzo, aprile e maggio 2020.

In vista dell'imminente cessazione del periodo emergenziale di rinvio delle attività di udienza e di sospensione dei termini procedurali, si rende necessario disporre la cessazione di tali previsioni di sospensione disponendo che:

- gli accessi agli immobili pignorati funzionali alle attività di stima e di custodia, ivi comprese le visite da parte dei soggetti interessati all'acquisto riprenderanno a far data dal 18 maggio 2020;
- l'attuazione degli ordini di liberazione degli immobili pignorati riprenderà a far data dal 18 maggio 2020, nel rispetto delle previsioni di cui alla circolare n. 1/2020 in relazione alla mutata disciplina dell'art. 560 c.p.c.;
- l'obbligo di versamento rateale nell'ambito dei sub-procedimenti di conversione del pignoramento riprenderà a far data dalla mensilità di giugno 2020, dimodoché nel mese di giugno dovrà essere versata la rata di marzo 2020 (nel medesimo giorno originariamente fissato dal provvedimento del G.E.), nel mese di luglio la rata di aprile 2020, nel mese di agosto la rata di maggio 2020 e così via di mese in mese.

Le attività in questione dovranno essere svolte nel rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, compreso l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuale.

2. Le vendite già fissate

Le circolari sopra richiamate hanno previsto la revoca degli esperimenti di vendita già fissati nel periodo compreso tra il 9 marzo e l'11 maggio 2020, con l'obbligo per il delegato di provvedere alla restituzione delle cauzioni prestate dagli eventuali offerenti.

² Con l'eccezione dei casi in cui la liberazione consegue alla già intervenuta aggiudicazione del cespite pignorato.

La ripresa delle attività di vendita può avvenire solo nel momento in cui la graduale attenuazione delle limitazioni alla libertà di circolazione delle persone consentirà di assicurare l'esercizio della facoltà di visitare gli immobili e di partecipare in sicurezza alla vendita, nel rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, compreso l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuale.

La necessità di attendere il naturale ripristino dei presupposti di apertura, partecipazione e concorrenzialità della vendita forzata impone di revocare tutti gli esperimenti di vendita, anche nell'ambito dei procedimenti incidentali di divisione, già fissati e da tenersi nel periodo compreso tra il 12 maggio e il 14 giugno 2020, secondo previsioni in tutto analoghe a quelle già indicate ai punti nn. 1, 2 e 3 della circolare n. 2/2020, come integrata dalla circolare n. 2-bis/2020.

Sono, pertanto, revocati tutti gli esperimenti di vendita da tenersi tra il 12 maggio e il 14 giugno 2020. Il professionista delegato curerà la pubblicazione del presente provvedimento attraverso i medesimi canali pubblicitari indicati nell'ordinanza di vendita (Portale delle Vendite Pubbliche e siti di pubblicità commerciale). Il delegato e il gestore della vendita telematica non accetteranno il deposito delle offerte di acquisto relative alle vendite fissate nel periodo sopra indicato. Il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni relative a offerte analogiche o telematiche eventualmente già presentate, secondo le modalità già illustrate con le precedenti circolari sopra richiamate.

Dovranno essere regolarmente celebrati gli esperimenti di vendita già fissati da tenersi a partire dal 15 giugno 2020. La ripresa dell'attività di vendita impone, tuttavia, l'adozione di specifiche cautele volte ad assicurare le condizioni di normale competitività proprie di tale fase procedimentale.

In caso di esito infruttuoso dell'esperimento di vendita, il custode-delegato relazionerà al giudice dell'esecuzione in merito alla sussistenza dei presupposti per ritenere che tale esito sia stato determinato dalla situazione emergenziale in atto e chiederà, in tal caso, di essere autorizzato a rifissare la nuova vendita al medesimo prezzo base.

Al ricorrere della situazione descritta dall'art. 572, c. 3, c.p.c. ovvero allorché sia stata presentata un'unica valida offerta di acquisto per un prezzo inferiore al prezzo base, il delegato disporrà l'aggiudicazione solo all'esito della valutazione imposta dalla disposizione in esame³, da compiersi tenendo anche in considerazione l'incidenza di fattori legati alla situazione emergenziale in atto che possano avere disincentivato una più ampia partecipazione alla vendita.

Tali valutazioni affidate al professionista custode-delegato non potranno che fondarsi sulla compiuta e specifica conoscenza del singolo fascicolo e sul conseguente complessivo patrimonio informativo relativo, esemplificativamente, al livello di appetibilità commerciale del compendio pignorato e al grado di interessamento diffusamente riscontrato tramite le richieste di visita o di informazioni ricevute in relazione al cespite posto in vendita.

³ Ovvero «quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588».

3. La ricalendarizzazione delle vendite revocate dal 9 marzo al 14 giugno 2020

Tutti gli esperimenti di vendita finora revocati dovranno essere rifissati al medesimo prezzo base d'asta secondo il seguente calendario:

Periodo della vendita revocata	Periodo di rifissazione
tra il 9 marzo e il 5 aprile	dal 18 settembre al 7 ottobre 2020
tra il 6 aprile e il 10 maggio	dall'8 ottobre al 31 ottobre 2020
tra l'11 maggio e il 31 maggio	dal 2 novembre al 16 novembre 2020
tra l'1 giugno e il 14 giugno	dal 17 novembre al 4 dicembre 2020

4. Indicazioni operative in merito all'applicazione dell'art. 54 *ter* D.L. n. 18/2020 – sospensione delle procedure esecutive sull'abitazione principale del debitore

La legge 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 29 aprile 2020 e in vigore dal giorno successivo a detta pubblicazione – nel convertire con modificazioni il decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, ha introdotto l'art. 54 *ter* secondo cui: «*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore.*».

La disposizione non inibisce l'avvio di nuove azioni esecutive sul patrimonio (immobiliare) del debitore, ma prevede la sospensione per sei mesi – dal 30 aprile al 30 ottobre 2020 – delle procedure esecutive immobiliari già pendenti che abbiano ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

La ripresa delle attività sospese e delle operazioni di vendita, secondo le disposizioni di cui ai punti che precedono, dovrà essere, pertanto, preceduta dalla verifica da parte degli ausiliari (esperto stimatore, custode e delegato) della ricorrenza dei presupposti applicativi della disposizione in esame, affinché sia circoscritta ai soli immobili non riguardati dalla temporanea sospensione.

4.1 I presupposti applicativi: l'abitazione principale

Per abitazione principale si intende quella nella quale il debitore-persona fisica dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Non rileva la situazione abitativa di soggetti diversi dalla parte esecutata, ancorché legati da rapporti di parentela o di coniugio.

La situazione abitativa del debitore, oltre che essere attuale⁴, deve essere accertata dal custode, mediante apposita certificazione storica di residenza, a far data dalla notifica del pignoramento. Il custode segnalerà al giudice l'eventuale difformità tra le risultanze formali evincibili dalle certificazioni di residenza e il sostanziale riscontro della effettiva e stabile destinazione dell'immobile ad abitazione del debitore, sulla base degli accessi periodici compiuti nel corso della procedura. Nel caso in cui gli ausiliari accertino che l'immobile non è destinato ad abitazione

⁴ La sospensione non riguarderà l'espropriazione di immobili liberi o già liberati, spontaneamente o coattivamente, nel corso della procedura.

principale del debitore dovranno procedere con lo svolgimento delle attività oggetto dei rispettivi incarichi senza che sia necessario alcun provvedimento del giudice.

Ove siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore che siano suscettibili di essere autonomamente venduti o che siano già individuati come lotti separati, l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni.

La sospensione si propaga anche al collegato giudizio di divisione endoesecutiva laddove sia stata disposta la vendita dell'intero bene costituente abitazione principale del debitore contitolare.

4.2 Sospensione *ex lege*

La temporanea sospensione del processo esecutivo è disposta direttamente dalla legge e l'eventuale provvedimento del giudice dell'esecuzione sarà meramente ricognitivo dell'esistenza dei relativi presupposti, secondo il paradigma della sospensione esterna di cui all'art. 623 c.p.c.

4.3 Verifiche degli ausiliari

Il compimento di atti che importano la progressione della procedura esecutiva deve essere preceduto dalla verifica dei presupposti applicativi della sospensione, al fine di evitare che possano essere compiute, nel periodo compreso tra il 30 aprile e il 30 ottobre, attività precluse dalla necessaria stasi del processo esecutivo.

La sospensione osta sicuramente alla prosecuzione delle attività di stima, alla celebrazione dell'udienze di cui agli artt. 600 e 569 c.p.c., all'emissione dell'ordinanza di vendita, allo svolgimento delle visite da parte degli interessati all'acquisto, alla celebrazione dell'esperimento di vendita già fissato (che dovrà essere, pertanto, revocato) e, *a fortiori*, all'aggiudicazione/assegnazione del bene da parte del delegato e alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita⁵.

La sospensione non osta alla prosecuzione delle attività di custodia (conservazione, gestione e riscossione di eventuali rendite) e alla definizione della fase distributiva allorché si sia già espletata la fase di vendita.

4.4 La prosecuzione del processo esecutivo in tutto o in parte sospeso

L'attività esecutiva riprenderà alla scadenza del periodo legale di sospensione senza necessità di una formale riassunzione da parte del creditore anche nei casi in cui la sospensione sia stata espressamente dichiarata dal giudice dell'esecuzione, il quale con il medesimo provvedimento potrà anticipatamente disporre in merito alla ripresa dell'attività esecutiva.

Non sono a tal fine necessarie istanze di parte o segnalazioni degli ausiliari, né prese d'atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del giudice quando nella procedura sospesa *ex art. 54 ter* risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020.

*

⁵ Si evidenzia, a tal proposito e in correlazione con la ricalendarizzazione delle vendite revocate di cui al precedente punto n. 3, che, ricorrendo i presupposti applicativi della sospensione, l'avviso di vendita deve essere emesso solo dopo la scadenza del periodo di sospensione legale e, pertanto, la vendita non può essere fissata in costanza di sospensione, ancorché per una data successiva al 30 ottobre 2020.

La temporanea sospensione in questione non si cumula con l'eventuale sospensione della procedura per altra causa, né con il periodo di sospensione feriale dei termini processuali.

Sia data massima diffusione alla presente circolare mediante deposito in Cancelleria e pubblicazione sul sito internet di questo Tribunale, nella sezione *Aste Giudiziarie – Circolari e direttive*, nonché mediante trasmissione a mezzo posta elettronica al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Palermo, al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Palermo, al Consiglio Notarile di Palermo, al Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Palermo, al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Palermo, al Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Palermo e ai Gestori della vendita telematica.

Palermo, 8 maggio 2020.

I Giudici

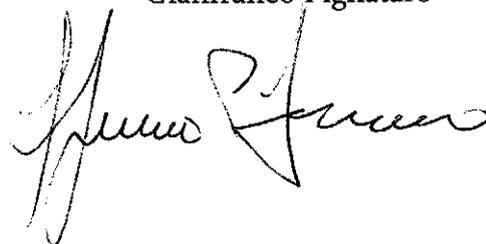
Alessia Lupo

Valentina Imperiale

Fabrizio Minutoli

Il Presidente

Gianfranco Pignataro



**TRIBUNALE DI PALERMO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Palermo, il 8/5/2020

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa  Arcella Evola



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: misure con riferimento all'attività dei Custodi e dei Professionisti Delegati a seguito del D.L. 11/2020 dell'8.03.2020

Il Presidente e i Giudici addetti al settore immobiliare

visto il D.L. 11/2020 dell'8.03.2020 recante misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da CODIV-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria;

richiamato l'art. 1, comma 1 a tenore del quale *“a decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g) , sono rinviate d'ufficio a data successiva al 22 marzo 2020”*;

dato atto che, in data odierna, si è svolta, in videoconferenza, la riunione di sezione ai sensi dell'art. 47 quater dell'Ordinamento Giudiziario, a cui hanno preso parte, oltre allo scrivente Presidente di Sezione, Dott. Gianfranco Pignataro, anche i Giudici assegnati al Settore immobiliare, dott.ri Alessia Lupo, Valentina Imperiale e Fabrizio Minutoli (e senza il Dott. Francesco Gallegra, dal 2 marzo 2020 temporaneamente assegnato ad altra Sezione del Tribunale di Palermo);

ritenuto che sono state discusse le linee di intervento da assumere in relazione alle procedure esecutive pendenti al fine di dare attuazione alle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti per evitare la diffusione del contagio da COVID-19;

ritenuto che, all'esito di tale riunione, si sono condivise le seguenti linee di intervento con riferimento all'attività dei Custodi e dei Professionisti Delegati per le quali risultino già emessi ordinanze di delega delle operazioni di vendita, avvisi di vendita e/o fissati esperimenti d'asta;

DISPONGONO CHE

in riferimento ai procedimenti assegnati allo scrivente e a ciascun giudice del settore immobiliare, ad integrazione e/o modifica delle ordinanze di delega già emesse:

1. sono revocati tutti gli esperimenti d'asta fissati tra il 9 marzo ed il 5 aprile 2020 mandando a professionista delegato e custode, per quanto di rispettiva competenza, ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP, specificando nella motivazione “vendita revocata dal GE”;
2. il Delegato o i gestori incaricati delle vendite non accetteranno più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto e non consentiranno di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;
3. il giorno fissato per gli esperimenti come sopra revocati, i delegati sono autorizzati a verbalizzare sinteticamente l'operazione di apertura delle buste contenenti le offerte al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento di revoca con la restituzione delle cauzioni agli offerenti, sia telematici che analogici, con modalità tali, per questi ultimi, da assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica; a tal fine, in caso di cospicuo numero di offerte

che non consenta di garantire in sala aste la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte non alla presenza degli offerenti e a dare a questi ultimi, con la collaborazione del gestore della vendita, le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

4. in relazione alle procedure nelle quali risultino depositati avvisi di vendita non ancora pubblicati su PVP, giornale e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve intendersi revocato e la pubblicazione è sospesa sino a nuovo ordine;
5. in relazione alle procedure nelle quali risultino emesse le ordinanze di delega ex art. 569 c.p.c. ma ancora non depositati i conseguenti avvisi di vendita, il deposito degli avvisi è sospeso sino a nuovo ordine;
6. sono sospesi gli accessi degli ausiliari presso gli immobili staggiti per qualunque ragione sino a nuovo ordine;
7. sono sospese le attività di visita degli immobili staggiti sino a nuovo ordine;
8. è sospesa, sino a nuovo ordine, l'attuazione degli ordini di liberazione ex art. 560 c.p.c. ad eccezione di quelli relativi a procedure in cui ci sia già stata aggiudicazione del bene; per tali procedure l'attuazione della liberazione avverrà nel rispetto rigoroso delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti.

La presente circolare viene sottoscritta dal solo Presidente, previa approvazione dei Giudici del settore immobiliare a seguito delle riunioni sopra indicate.

Sia data massima diffusione alla presente circolare mediante deposito in Cancelleria e pubblicazione sul sito internet di questo Tribunale, nella sezione Aste Giudiziarie – Circolari e direttive.

Palermo, 9 marzo 2020

I Giudici

Il Presidente

Alessia Lupo

Gianfranco Pignataro

Valentina Imperiale

Fabrizio Minutoli

**TRIBUNALE DI PALERMO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Palermo, li 09/03/2020

Il Funzionario Giudiziario
Dott. 



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni immobiliari

Il giudice dell'esecuzione,
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 29/11/2017;
rilevato, preliminarmente, che in data 29.11.2017 (ossia in pari data d'udienza) la società debitrice, [REDACTED] depositava istanza per la riduzione del pignoramento avente ad oggetto:

- a) la liberazione dal vincolo del pignoramento di parte del complesso aziendale;

- b) ovvero la suddivisione in lotti del bene pignorato, al fine di liberare quelli di valore eccedente il credito azionato;

rilevato che, all'istanza di riduzione sopra richiamata, veniva allegata lettera avente ad oggetto il frazionamento del compendio immobiliare, a firma dell'Arch. [REDACTED] premesso che, come si evince dalla relazione di stima depositata dal CTU Ing. Mario D'Amore in data 11.11.2016, non è ipotizzabile – attesa la natura ipotecaria del credito dell'intervenuto e i dati castali del cespite pignorato procedere alla *liberazione di parte del complesso aziendale* (sub a);

rilevato, altresì che, già con istanza depositata in data 1.12.2016, la società debitrice aveva presentato istanza di riduzione del pignoramento sulla quale, all'udienza del 7.06.2016, aveva rinunciato *“avendo la propria assistita manifestato l'intenzione di presentare una nuova istanza con termini differenti tenendo conto, da un lato, della precisazione del credito e del valore indicato dal Ctu sul compendio pignorato e, dall'altro, assumendosi i costi del frazionamento da determinarsi”*;

rilevato che, con riferimento alla richiesta individuata al *sub b)* (suddivisione in lotti del bene pignorato), dalla relazione di parte a firma del CTP emerge, innanzitutto, che la società debitrice ha conferito incarico ad un consulente per procedere, a proprie spese al frazionamento del compendio pignorato; a tal proposito, è appena il caso di precisare che la eventuale suddivisione in lotti del bene pignorato deve essere richiesta al Giudice dell'Esecuzione, il quale, previa relazione del CTU già nominato, dovrebbe valutarne la fattibilità e la realizzazione a spese della debitrice eseguita;

ritenuto che, con riferimento a tale ultimo profilo, infatti, si deve osservare che esula dall'incarico affidato originariamente all'esperto (come pure dalla funzione della procedura esecutiva) l'indagine in ordine a possibili frazionamenti in lotti del compendio pignorato, specie se si considera che tutti i beni sono di proprietà del medesimo soggetto e tutti sono legittimamente pignorati;

rilevato che, indipendentemente dalla mancata preventiva autorizzazione del G.E., dalla relazione depositata dal tecnico di fiducia incaricato dalla società debitrice, non si evince la fattibilità del frazionamento ed, anzi, si mette in evidenza come lo stesso sia subordinato all'esame e al rilascio degli enti competenti del certificato di Prevenzione Incendi oltre che della previa verifica, all'atto della presentazione dei redigenti progetti, della conformità alle norme attualmente vigenti;



sentite le parti all'udienza e considerato che il creditore intervenuto si è opposto alla richiesta formulata dalla società debitrice, anche in considerazione della non facile realizzazione di quanto rappresentato dal Consulente di parte, Arch. [REDACTED] esaminate le note di precisazione dei crediti depositate dal creditore intervento [REDACTED]

[REDACTED] in data 28.04.2017 in occasione della prima istanza di riduzione del pignoramento, dalle quale si esponeva un credito superiore a 400.000,00 (precisamente veniva indicato in euro 412.686,38) non aggiornato di ulteriori interessi e spese maturati; ritenuto che, allo stato e alla luce delle argomentazioni sopra presentate, non è possibile accogliere la domanda, denominata di riduzione del pignoramento, e tendente al frazionamento in lotti del bene pignorato;

ritenuto che, la soluzione prospettata dall'esperto è l'unica, allo stato, percorribile in termini di certezza: l'esperto stimatore, infatti, a seguito di una descrizione esauriente dello stato di fatto, ha rappresentato che i beni pignorati costituiscono parte di un intero complesso e ha indicato in € 2.183.000,00 il valore unitario dell'intero lotto;

ritenuto che deve trovare accoglimento l'istanza di vendita del compendio pignorato senza pubblicità sui quotidiani avanzata dal creditore intervento [REDACTED]

p.q.m.

rigetta l'istanza depositata dal debitore in data 29.11.2017 per i motivi esposti in parte narrativa;

dispone la vendita del bene pignorato, delegandone le relative attività all'Avv. Licia Tristano, che pure nomina Custode Giudiziario.

Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15, convertito con modificazioni con L. 132/15, alla presente procedura si applicano le modifiche apposte dal citato decreto e dalla legge di conversione agli artt. 490 (pubblicità obbligatoria tramite inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" – una volta stabilite le specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater d.a.c.p.c. - ; pubblicità sui quotidiani facoltativa anche su richiesta dei creditori), 569 (possibilità di versamento del saldo prezzo in maniera rateale; vendita con incanto alla sola condizione prevista dall'art. 569 c.p.c.), 571 e 572 (efficacia delle offerte a prezzo inferiore di un quarto alla base d'asta; eliminazione del dissenso del creditore quale condizione ostativa alla vendita), 573 (necessità della gara fra i più offerenti; prevalenza per l'assegnazione nel caso di offerte inferiori), 574 (possibilità, nel caso di vendita con versamento del prezzo rateale, che il giudice autorizzi l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso, previa prestazione di fideiussione), 587 (decadenza dell'aggiudicatario che abbia usufruito della rateizzazione nel caso di ritardo superiore ai 10 giorni nel pagamento di una rata), 588, 589, 590 e 591 (termini per l'assegnazione legati all'udienza fissata per la vendita; possibilità di ribassi a seguito di diserzione anche a meno del 25% del prezzo base precedente), 591 bis (adeguamento alle modifiche di cui sopra; revoca dell'incarico per omesso rispetto dei termini e delle direttive), 631 bis (estinzione della procedura per omessa pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche); 161 quater d.a.c.p.c. e 18 bis DPR 115/02 (pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche a condizione che ricorra la prova dell'avvenuto pagamento del contributo relativo, a carico del creditore procedente).

In particolare, **con riferimento alla delega delle operazioni di vendita**, delega al citato Professionista il compimento delle relative operazioni e di ogni altro incumbente di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c..

Il predetto professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., che di seguito si elencano (in via esemplificativa) unitamente alle direttive generali (cui il Professionista dovrà attenersi):

1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale;
2. accertare la **completezza** della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnalare



- tempestivamente al giudice dell'esecuzione eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;
3. segnalare tempestivamente eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza ex art. 569 c.p.c.;
 4. **determinare il valore** di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), tenendo anche conto della relazione di stima in atti (ed eventuali integrazioni e chiarimenti a seguito degli elementi forniti dalle parti);
 5. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668 bis c. 6 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno interrotte, rimettendo gli atti al G.Es. per gli opportuni provvedimenti;
 6. disporre con apposito avviso – da notificare a cura del Delegato ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., e da pubblicare secondo le modalità di seguito illustrate - **la vendita senza incanto**, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; c-bis) l'importo dell'**offerta minima**; d) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; e) l'ammontare della cauzione, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare intrasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; f) **il termine, di 120 gg dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato** (con analoghe modalità), e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito **entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione**; qualora, invece, la delega si riferisca a procedure con crediti fondiari regolati dal T.U. delle Leggi sul credito fondiario di cui al R.D. 646/1905, il termine per il versamento diretto al creditore fondiario non potrà essere, per espressa disposizione normativa dell'art. 55 del predetto T.U., superiore a 20 giorni); g) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'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 L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; h) la convocazione degli offerenti e delle altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c., ai fini della deliberazione sulle offerte e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime.
 7. ove ricorrano giustificati motivi che inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità), il Delegato, prima di emettere l'avviso di vendita (atteso che, al fine di non alterare le regole della vendita dopo il suo esperimento, è necessario che detta ipotesi sia prevista preventivamente, nella ricorrenza di ragioni oggettive e dunque nei confronti di tutti i possibili aggiudicatari, dovendosi di contro escludere la possibilità di un ricorso all'istituto in mancanza di esplicita previsione nell'avviso), formulerà una proposta sul punto (anche prevedendo il numero di rate e le relative scadenze – purchè entro i 12 mesi dall'aggiudicazione);
 8. nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, "*l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione ...* ", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "*se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito*



nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588"), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita.

A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, **si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto);**

9. nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; andrà inoltre puntualizzato che è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;
10. nel caso di pluralità di offerte, e/o nel caso di offerte e precedente presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Delegato si attenga alla **nuova disciplina di cui all'art. 573 c.p.c.** (nel testo riformato a seguito della legge 132/15: "*Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice [e, nel caso di vendita delegata, il Professionista] non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.*").

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato:

- procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- procederà all'assegnazione, anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
- per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato dovrà:

- indire prima la gara sull'offerta più alta;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, aggiudicare, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c., a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dallo stesso art.573, comma terzo; c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
- nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissino un prezzo base **inferiore del 25%** rispetto a quello precedente, e dispongano nuovamente la vendita senza incanto;

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato dovrà attenersi ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta;



- a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (ovviamente, nel caso in cui sia stata autorizzata ed inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione);

Si precisa, inoltre, che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita;

11. nel caso di infruttuoso esperimento delle prime due vendite (la prima al prezzo di stima e la seconda con il ribasso del 25%), compiano una approfondita valutazione delle possibili cause di diserzione (scarsa appetibilità intrinseca del bene, comportamenti ostruzionistici dell'occupante, mera occupazione del bene e ogni altro elemento ritenuto rilevante) e rimettano gli atti al g.e. soltanto ove sia possibile rimuovere la causa di diserzione.

Ove la diserzione dipenda, invece, dalle caratteristiche intrinseche del bene o da altre ragioni non altrimenti rimediabili, proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 25%, senza previa consultazione dei creditori.

Si precisa che, in caso di ritenuta sopravvalutazione del bene, il Delegato dovrà darne informazione al g.e., motivando le proprie conclusioni (con specifico riferimento alle caratteristiche dell'immobile, agli indici OMI di riferimento, ecc.), al fine di consentire la valutazione dell'esperto per i successivi incarichi. Non si reputa, invece, opportuno, salvo casi eccezionali da valutarsi singolarmente, disporre il richiamo del CTU per l'aggiornamento, tenuto conto dei ribassi già effettuati e della possibilità di ulteriori ribassi del prezzo base d'asta.

12. allorché il compendio pignorato (comprensivo di tutti i beni posti in vendita, con esclusione dei casi in cui parte dei beni pignorati sia stata già venduta) debba essere posto in vendita ad un prezzo uguale o inferiore ad € 15.000,00, il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà gli atti innanzi al G.E., ai fini della valutazione della ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

In particolare, il Delegato depositerà apposita relazione, non oltre 120 giorni dall'ultimo tentativo di vendita ovvero dalla comunicazione della presente circolare (ove sia stato già raggiunto il prezzo uguale o inferiore a 15mila euro), con il seguente contenuto:

- a) descrizione sintetica del compendio;
- b) spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare in favore del professionista (questi ultimi da calcolare, in via approssimativa, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente);
- c) ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di note aggiornate del credito per spese e capitale ed interessi), con le eventuali cause di prelazione ai fini della previsione di un ipotetico riparto;
- d) numero di vendite esperite;
- e) prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
- f) presenza, nel corso delle operazioni di vendita, di soggetti interessati ed effettuazione di visite;
- g) stato di occupazione del bene.

Ove, invece, sia stato già venduto parte del compendio pignorato ed il prossimo prezzo base degli immobili ancora da porre in vendita sia pari o inferiore ad € 10.000,00, il Delegato interpellerà i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi a proseguire nelle operazioni di vendita; in caso di mancanza di interesse, rimetterà gli atti al G.E. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato, onde permettere al Giudice l'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;

13. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;



14. predisporre il **decreto di trasferimento** (comprensivo dell'ordine di cancellazione delle sole formalità indicate all'art. 586 c.p.c., oltre che dell'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento, sempre che la relativa Curatela sia intervenuta o comunque previa acquisizione del nulla osta del Giudice Delegato), allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. All'atto del deposito della bozza di decreto di trasferimento, **segnalerà pure se per la stima del bene in questione vada ancora liquidato il compenso** definitivo in favore dello stimatore (ciò nel caso di liquidazione di soli acconti successiva all'introduzione del terzo comma dell'art. 161 d.a.c.p.c.);
15. provvedere agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
16. predisporre il **progetto di distribuzione**, che dovrà essere trasmesso al giudice dell'esecuzione, nonché provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c.. Considerata la necessità, al fine di procedere alla formazione di un progetto di distribuzione, di esaminare i titoli di credito (con indicazione delle eventuali cause di prelazione vantate), nonché la nota di precisazione dei crediti e le notule relative alle spese legali sostenute da ognuno dei creditori, si dispone fin d'ora che - entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione da parte del Delegato (che ne verificherà la ricezione) - tutti i creditori provvedano a depositare presso il Delegato il proprio titolo (**anche in copia non conforme**), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate - es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione - salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto - ad. esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione. Si avvisano inoltre tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate;
17. nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale, e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore, si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della S.C. n. 6575/13.

Dispone inoltre che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 504 c.p.c., nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il Delegato interrompa le operazioni di vendita ed inviti i creditori a precisare i propri crediti con le modalità di cui al paragrafo che precede (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione). Ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice trattarsi di progetto predisposto in ossequio all'art. 504 c.p.c..

Dispone che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate dal professionista delegato presso la Cancelleria della Sezione, entro due giorni feriali dall'aggiudicazione, per quanto riguarda cauzione e spese, e due giorni dal versamento del saldo prezzo, per quest'ultimo.

Dispone che:

- tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte decorra un termine non inferiore a giorni 90 e non superiore a giorni 120;
- tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a giorni 90;
- per le successive, eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati;



- tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;
- tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.

Dispone inoltre che, nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati o comunque nel caso in cui le attività delegate non si definiscano entro un anno dal conferimento della delega, il delegato relazioni al Giudice evidenziando le ragioni del ritardo e proponendo possibili soluzioni volte al superamento degli ostacoli riscontrati. Tale relazione andrà aggiornata a cadenza annuale (salvo diverso termine assegnato dal Giudice).

Determina in € 1.500,00 l'importo che il creditore istante per la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di tre mesi dalla data odierna. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto la somma in questione, egli dovrà rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione.

Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'importo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita.

Dispone inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno novanta giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/02);
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

Autorizza all'uopo il professionista delegato a prelevare dal fascicolo d'ufficio la copia su supporto informatico della relazione di consulenza, ove esistente.

Avvisa infine il Professionista Delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 591 bis u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza previsti dal terzo comma della citata disposizione.

In relazione alla nomina del citato Professionista quale Custode Giudiziario, rilevato che non risulta che i debitori abbiano mai reso il conto trimestrale di gestione né depositato le rendite nei termini e nei modi di legge;

rilevato che al caso in esame è applicabile l'art. 559, comma 2° c.p.c., così come novellato dalla legge 80/05 e successive modifiche, e che comunque l'art. 559, comma 4° prevede (salvo il caso di inutilità della custodia, non ricorrente nella fattispecie per le ragioni sopra evidenziate) la contestuale nomina quale custode della persona incaricata delle operazioni di vendita, ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla sostituzione dei debitori eseguiti;

visti gli artt. 559, 560 e 593 c.p.c. e 52, 53, 171, 178 disp. att. c.p.c.,

- Revoca i debitori medesimi dalla custodia, nominando in loro vece il Professionista sopra indicato.

- Liquida in favore del custode, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre IVA e CPA, nonché, a titolo di fondo spese, la ulteriore somma di € 500,00 da versarsi in apposito libretto bancario, intestato alla custodia nella procedura esecutiva immobiliare intestata, con autorizzazione al prelievo, limitatamente alle spese di ordinaria amministrazione, salvo rendiconto. Pone tali importi provvisoriamente a carico del creditore precedente, fissando in tre mesi dalla comunicazione del presente provvedimento il termine massimo per il versamento. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'importo in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata



l'improseguibilità della procedura (per stallo conseguente all'inerzia del creditore e alla conseguente impossibilità di procedere agli adempimenti necessari alla proficua vendita del compendio);

- Autorizza il Custode a immettersi nel possesso del compendio pignorato e a svolgere tutte le attività specificate - anche avvalendosi di un delegato di sua fiducia, sotto la sua responsabilità e senza aggravio di spese per la procedura - soltanto a seguito del versamento del fondo spese sopra indicato;
- Commette al nuovo custode le prescrizioni conservative come di seguito specificate:
 - provvedere al deposito in cancelleria, almeno con cadenza semestrale, e comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate e uscite e del saldo di cassa presente sul libretto bancario designato con l'ordinanza di nomina, avendo cura che la remunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;
 - nel caso in cui l'incarico abbia ad oggetto diversi beni, avrà cura di distinguere le entrate e le uscite relative a ciascun bene (ciò al fine di agevolare la distinzione delle masse nel caso di liberazioni parziali, o di beni appartenenti a soggetti diversi, o di intervento di creditori aventi diritto di soddisfarsi sul ricavato di alcuni dei beni pignorati);
 - attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili, compresi quelli concessi in abitazione alla famiglia dell'esecutato, e prontamente relazionando al Giudice dell'esecuzione sulle circostanze giustificanti l'eventuale revoca dell'autorizzazione data;
 - curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti (limitatamente agli oneri straordinari finalizzati alla rimozione di cause di pericolo - e sempre che il proprietario ometta tali pagamenti); esercitare i poteri del condomino entro i medesimi limiti;
 - verificare l'eventuale necessità di assicurazioni e, in caso affermativo, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
 - procedere alla definizione delle occupazioni sine titolo (anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento), disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza, instando al Giudice dell'esecuzione per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovo di contratti comunque implicanti la concessione in godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;
 - nel caso di occupazione dell'immobile da parte dell'esecutato (o di altro terzo privo di titolo opponibile) che non collabori con la Custodia (né sia disposto a regolarizzare la propria situazione), relazionerà prontamente al Giudice chiedendo l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile nei confronti dell'esecutato o di chiunque lo detenga (avendo cura di indicare nell'istanza sia la compiuta descrizione dell'immobile da liberare che le generalità del proprietario),
 - consentire l'accesso dell'immobile al c.t.u., in primo luogo, e successivamente a tutti i terzi potenzialmente interessati all'acquisto, con la fissazione di appositi sopralluoghi;
 - a conclusione dell'incarico, procedere al deposito (entro 30 giorni) del rendiconto finale di gestione e di istanza di liquidazione dei compensi dovuti (avendo cura di fornire tutti gli elementi indicati nel D.M. n. 80 del 15.5.09). Nel caso di procedura avente ad oggetto un numero di lotti superiore a 3, autorizza il Custode a depositare rendiconti finali per gruppi di 3 immobili.

Il G.E. dispone inoltre che il Custode/Delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiarare, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i giudici e/o con il personale di cancelleria della Sezione;
- dichiarare, altresì, di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica e organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, o mediante un delegato comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;

- riferisca il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere dal prosieguo del processo.
Si comunichi.

Palermo, 4.12.2017

Il Giudice dell'esecuzione
Valentina Imperiale

