TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 62/2009

ORDINANZA DI DELEGA AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

Il giudice dell'esecuzione

Esaminata la documentazione del procedimento esecutivo;
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
tenuto conto che l'art. 569 c.p.c. prevede che a far tempo da 10.04.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovrebbero svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
tenuto conto che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 ha definito le regole tecniche e che lo stesso decreto ha individuato nel "gestore della vendita telematica" il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica;
rilevato che per il corretto espletamento delle vendite telematiche è necessario accertare che i gestori delle vendite telematiche iscritti nel registro previsto dal capo II del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 siano dotati delle risorse tecniche e materiali necessarie per l'espletamento delle nuove modalità di vendita secondo il procedimento che dovrà essere delineato da questo giudice dell'esecuzione;
considerato che fino al completamento di tale accertamento ad opera di questo ufficio è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate;
visti gli artt. 569,576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto senza modalità telematiche dell'immobile meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;
valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista ex art. 591 bis c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita la **dott.ssa Sotgiu Gabriella, con studio in Sassari, Viale Caprera n. 18;**
Dispone che il professionista delegato dichiari obbligatoriamente entro 10 giorni eventuali incompatibilità, ragioni di interesse o altro che possano compromettere la trasparenza e il buon andamento della procedura di vendita, invitando quest'ultimo a riferire prontamente al giudice anche le incompatibilità sopravvenute, che dovessero cioè venire in rilievo nel corso dell'attività delegata. Al

riguardo il giudice effettuerà le dovute valutazioni e provvederà se del caso alla revoca dell'incarico.

FISSA

in **24 mesi la durata dell'incarico** per lo svolgimento dell'attività delegata, riservandosi di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso;
dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

DETERMINA

IL VERSAMENTO IN FAVORE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO AI SENSI DEL D.M. 15 OTTOBRE 2015, N. 227, DI € 2.000 DI CUI 500 EURO, OLTRE ACCESSORI DI LEGGE, A TITOLO DI ACCONTO SUL COMPENSO, E 1.500 A TITOLO DI FONDO SPESE, DISPONENDO CHE IL CREDITORE PROCEDENTE VERSI TALE SOMMA ENTRO QUARANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLE COORDINATE BANCARIE DA PARTE DEL DELEGATO, ED AVVERTENDOLO CHE, IN CASO DI OMESSO VERSAMENTO, IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDERA' AD APPOSITA INFORMATIVA AL GIUDICE CHE DICHIARERÀ L'IMPROCEDIBILITÀ DELL'ESECUZIONE.
Il giudice si riserva altresì di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato. Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;
Autorizza il professionista delegato ad aprire un conto corrente – dotato della funzione home banking sia in modalità operativa che consultiva- presso un istituto di credito a sua scelta, intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva, e vincolato all'ordine del giudice, sul quale potrà operare il delegato e dove depositare il fondo spese, le cauzioni e il saldo prezzo versato dall'aggiudicatario e, dopo l'aggiudicazione, tutti gli eventuali i proventi della messa a reddito dell'immobile.
Autorizza il delegato ad attivare una carta prepagata, collegata al conto corrente, in modo da effettuare i pagamenti sul Portale delle Vendite Pubbliche (vedi pagine 10-11);

DETERMINA

Le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITA' PRELIMINARI
- acquisire, immediatamente e non oltre 10 giorni dalla comunicazione delle delega, copia del fascicolo relativo all'esecuzione; il delegato potrà ritirare dalla Cancelleria il fascicolo di ufficio soltanto laddove non sia integralmente telematico, al solo scopo di estrarre copia degli atti necessari alla sua attività; la data di consegna dovrà essere annotata dalla cancelleria sulla copertina del fascicolo con firma del delegato per ricevuta. Il fascicolo dovrà successivamente essere restituito entro 5 giorni dal ritiro: in

questi cinque giorni, relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituisce a tutti gli effetti il cancelliere. Il professionista delegato dovrà riconsegnare il fascicolo ogni volta che si verifichino eventi per cui è previsto l'intervento del giudice dell'esecuzione e comunque al termine delle operazioni delegate (art. 591 bis, co„a 7, c.p.c.);
- verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice, e di eventuali atti e azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura, provvedendo se del caso ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.. Operando tale controllo, nei casi in cui i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento o, ancora non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, oppure si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c., il professionista ne informerà questo giudice;

- **coerentemente con la ratio della Direttiva comunitaria n. 2002/1991, ed in conformità con il d.lgs. 192/2005, legge di attuazione della direttiva, che non prevede espressamente l'estensione dell'obbligo della certificazione energetica alle vendite coattive, nonché conformemente con lo studio del Consiglio del Notariato n. 263-2014/C, non si rinvengono indici sicuri della volontà del legislatore di applicare alle vendite coattive- aventi disciplina del tutto peculiare rispetto a quella delle vendita negoziali – l'obbligo delle prestazione energetica e pertanto non è più dovere del delegato verificare la presenza nel fascicolo dell'attestato di prestazione energetica**;

- giusta il disposto dell'art. 16, comma 9 *sexies*, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito dalla l. 30 giugno 2016 n, 119, il professionista delegato dovrà, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega, redigere obbligatoriamente il primo rapporto riepilogativo delle attività svolte cui dovrà seguire la compilazione ed il deposito, con cadenza semestrale, dei rapporti riepilogativi successivi. L'attività informativa si concluderà con il deposito, nei dieci giorni successivi alla comunicazione della approvazione del piano di riparto, del rapporto riepilogativo finale;
- 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 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni;
- determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto; al riguardo il giudice dispone che, nel caso in cui al momento delle delega al professionista siano già stati effettati alcuni tentativi di vendita senza successo, il prezzo indicato sia quello dell'ultima asta andata deserta;
- redigere entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, **facendone comunicazione a tutte le parti costituite ed anche al debitore, ancorché non costituito, tramite pec o Ufficiale Giudiziario (vedi pagina 5).**

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA:

1) natura dell'immobile oggetto della vendita, il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali;

2) prezzo base dell'immobile come determinato dal perito nella relazione di stima o, se si tratta di bene già precedentemente andato in vendita senza la delega, si indichi come prezzo base quello risultante dall'ultimo esperimento di vendita andato deserto, nonché in ogni caso, l'aumento minimo per ogni offerta in caso di gara, precisando che, ai sensi dell'art. 571 cpc, l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di ¼;

3) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e **comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione,** dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

4) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

5) precisazione del numero di lotti;

6) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

7) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data (giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte) e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

8) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

9) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

10) destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al 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, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

11) precisazione che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio1985, 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;

12) precisazione 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

13) **eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.; 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, necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore saranno a carico di quest'ultimo in solido con l'acquirente in conformità con l'art. 63 disp. att. codice civile;
14) l'indicazione che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati **a cura del delegato ed a spese della procedura**;
15) l'indicazione se l'immobile è ancora occupato dal debitore, se è libero, o se è occupato da terzi e, in questo ultimo caso, se l'occupante possa vantare un titolo opponibile al futuro acquirente, con la specificazione che la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
16) la menzione che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
17) la comunicazione che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet portale del Ministero della giustizia, nell'apposita area denominata "portale delle vendite pubbliche", così come previsto ai sensi dell'art. 161quater c.p.c. cui si rimanda;
18) **una volta formato l'Avviso di vendita, previo deposito nel fascicolo telematico della procedura, successiva estrazione della copia munita di firma digitale a margine e sua dichiarazione di conformità all'originale informatico presente nel fascicolo telematico, questo andrà comunicato a mezzo pec ovvero notificato a mezzo ufficiale giudiziario ai creditori e al debitore, anche se non costituito;**

DISCIPLINA DELLA VENDITA
Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita;
2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), **nonché il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta** e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; l'offerta può essere presentata da un avvocato per persone da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, comma 3 cpc;
3) l'offerta dovrà contenere:
a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
d. il termine perentorio – fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione - di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;
e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
f. **se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato, dovrà essere**

depositata Visura camerale o comunque documentazione attestante i poteri rappresentativi;
***g.* ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto, in nome e per conto di terzi, potranno essere presentate unicamente da avvocato (procuratore legale), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;**

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale, nonché un assegno circolare, non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio ed alla procedura esecutiva, o **vaglia postale non trasferibile**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione;
5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; **ai fini della tempestività dei pagamenti in esito all'aggiudicazione, devono essere versati entro 120 giorni, sia il saldo prezzo, che gli oneri accessori per la registrazione e la trascrizione del Decreto di Trasferimento, nonché il compenso del delegato"** il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato;
7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (compenso del delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e spese per cancellazioni di gravami) dovrà essere versato, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva**;
8) in caso di richiesta ex art. 41 TUB, avanzata dal creditore fondiario al Giudice, il creditore dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione, ed ottenuta l'autorizzazione del GE, il delegato indicherà nella misura del 70% del prezzo di aggiudicazione la somma che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, nel termine sopra indicato, e quale misura andrà versata sul conto corrente della procedura esecutiva con le modalità già indicate; qualora il delegato dovesse indicare all'aggiudicatario una somma eccedente le spettanze del creditore fondiario, questo sarà considerato motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
11) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 cpc nonché a quanto previsto in questa ordinanza;

Modalità della deliberazione delle offerte:

In caso di offerta unica
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore

al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore, nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di offerte plurime
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come di seguito indicato:
le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili da € 13,000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili da € 52.000,01 a 80.000,00; € 1.500,00 per immobili da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili oltre € 260.000,01.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Ove, infine, l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo tra più lotti di immobili simili, posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa asta, potrà fare un'unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno degli immobili indicati ed allegando una cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, laddove dovesse aggiudicare uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori immobili

Si dispone altresì che:
a) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
b) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
c) nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
d) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di voler profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
e) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale ordinario di Tempio Pausania, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari – Procedura N. …… Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come indicata al punto 8) nella parte relativa alla "*disciplina della vendita*". L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte

dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) **inserzione, a cura del delegato, tendenzialmente almeno 60 giorni prima, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.**

In ordine alla Pubblicità sul PVP valgono le seguenti istruzioni:

I professionisti delegati dovranno provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.

Per ciò che riguarda gli oneri economici si richiama il disposto dell'art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002 a tenore del quale "*Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto*".

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

a) Considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di cinque euro in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con quattro lotti, genera costi di pubblicità pari a circa 420,00 euro, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di 1.680,00 euro);
b) Verificare se è il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria procedendo in difetto a richiedere al creditore procedente e agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari segnalando al giudice dell'esecuzione se il fondo non sia stato integrato decorsi 15 giorni dalla richiesta.

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

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

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

Il pagamento della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche avverrà con carta prepagata collegata al conto corrente, attivata dal delegato su autorizzazione del giudice (vedi pag.2).

IL PROFESSIONISTA DELEGATO DOVRA' PROVVEDERE A CARICARE SUL PVP L'ESITO DELLA VENDITA E A CANCELLARE LA PUBBLICAZIONE IN CASO DI ESTINZIONE DISPOSTA DAL G.E. O DI ALTRO SUO PROVVEDIMENTO PRIMA DELLA AGGIUDICAZIONE;

2) **pubblicazione sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna,** a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie alle condizioni previste dalla Convenzione che intercorre tra l'Ufficio e l'Istituto, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.), ma solo se diverso dalla piena proprietà;
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. superficie;
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Tempio Pausania – sito Internet Portale delle Vendite Pubbliche)
- l'estratto dell'annuncio verrà in linea di massima contenuto in 7- 10 righe;

3) **pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e www.ivgtempiopausania.com della ordinanza *ex* art. 569 c.p.c. e della relazione di stima con documentazione tecnica di supporto.**

DISPONE

in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente ordinanza, che a discrezione del creditore procedente o altro creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, e a sua discrezione e spese, della vendita sia data notizia, con le medesime modalità e entro i medesimi termini indicati per la pubblicazione on line, anche su quotidiani regionali e nazionali, ovvero su siti internet (quali a titolo esemplificativo subito.it o immobiliare.it) o su altri circuiti che i creditori

reputano opportuni per favorire l'alienazione dell'immobile;

DISPONE

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (Aste Giudiziarie S.p.A. ed IVG) forniscano almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita al professionista delegato la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui giornali.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis,* c.p.c.:
– alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
– alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
– a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
– a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario;
– a predisporre la bozza di decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione. Il delegato potrà avvalersi dell'ausilio dell'IVG per la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, per la registrazione, trascrizione e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. All'IVG sarà corrisposto un compenso nei termini previsti nella Convenzione in essere con il Tribunale. Nel caso in cui il delegato si avvalga della collaborazione dell'IVG, non potrà chiedere la liquidazione del compenso per quanto riguarda la fase di trasferimento (di cui al d.m. n. 227/2015), mentre l'Istituto Vendite Giudiziarie dovrà depositare apposito rendiconto dell'attività svolta.
Al decreto, se previsto dalla legge, andrà allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestato di prestazione energetica ove già presente; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramento e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.
Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

1) Ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L.47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
2) Le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
3) L'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che

per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

4) Visura ipotecaria aggiornata (i cui costi saranno posti a carico dell'aggiudicatario) relativa all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;

– alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

- **a trasmettere all'aggiudicatario COPIA della nota di trascrizione** del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

– a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario sull'apposito conto corrente bancario intestato alla procedura;

– a fissare, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a fissare, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

– ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

– alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 *bis* n. 5 c.p.c. e previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227; **IL PROFESSIONISTA DELEGATO DOVRA' INFORMARE, PREFERIBILMENTE MEDIANTE PEC, IL CTU DELL'AVVENUTA VENDITA DEL BENE E DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE NONCHE' DELLA DATA DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA DI DISTRIBUZIONE EX ART. 569 CPC, AL FINE DI CONSENTIRE AL CTU IL DEPOSITO DELL'ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELLE SPETTANZE A SALDO.**

-al deposito del progetto in cancelleria, alla fissazione della data fissata per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione;

– al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come

modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;
-all'estinzione del conto corrente aperto per la procedura;
-a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione allorquando il valore del bene sia sceso al di sotto di € 20.000, onde consentire al g.e. di valutare la fruttuosità della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

Si precisa ancora che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Il giudice dell'esecuzione

rilevato, quanto alla custodia, che si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore con provvedimento adottato prima della presente udienza,

conferma

il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie già designato

dispone

che il custode, provveda a:
1) ove non sia stato effettuato in precedenza procedere nel più breve tempo possibile al sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
2) in questo caso a dare comunicazione della data fissata per l'accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "*mero detentore*" dell'unità immobiliare pignorata e che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
3) dare immediata comunicazione della propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
4) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 3); segnalare

tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
5) provvedere a versare, dopo l'aggiudicazione dell'immobile, le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico sul conto corrente intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva;
6) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
7) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
8) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
9) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere alla attuazione forzosa dell'ordine di liberazione;
10) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione per le procedure in cui vi siano locazioni in essere, o annualmente, in tutti gli altri casi;
11) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode altresì provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

DISPONE

per le procedure in cui alcuni lotti siano già stati aggiudicati nelle modalità della vendita non delegata, che la cancelleria versi sul conto corrente acceso dal professionista delegato, mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile, le somme presenti nel libretto a titolo di prezzo di aggiudicazione, al netto delle somme ancora necessarie per gli adempimenti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per il decreto di trasferimento relativi ai lotti gia' venduti che rimangono a carico dell'esecuzione immobiliare.

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c.

Tempio Pausania, 11/11/2020

Il giudice dell'esecuzione
Costanza Teti