N. 54/2016 R. G. Es.

TRIBUNALE DI SCIACCA
Il Giudice dell'esecuzione

Visti gli atti ed i documenti del procedimento di espropriazione forzata immobiliare in epigrafe indicato e sciogliendo la riserva assunta all'udienza che precede, osservato che le parti non hanno osservato ragioni ostative alla delega delle operazioni di vendita ad un professionista;

dispone

la vendita delegandone le relative attività **all'avv. Accursio Piro, con studio a Sciacca in via F.lli Bellanca n. 11, 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" - ; 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).

Considerato che:

- l'art. 569 c.p.c. prevede che a far tempo dal 11.04.2018 tutte le vendite che verranno disposte dovrebbero svolgersi secondo modalità telematiche, salvo che non si evidenzino ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il svolgimento della procedura esecutiva (cfr. quarto comma del novellato art. 569 c.p.c.);
- il decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32 ha definito regole tecniche operative per lo svolgimento della vendita dei beni immobili con modalità telematiche;
- lo stesso decreto ha individuato nel gestore della vendita telematica il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice dell'esecuzione a gestire la vendita telematica;
- che per il corretto espletamento delle vendite telematiche è necessario accertare che i gestori della vendita telematica, iscritti nel registro di cui al Capo II del Decreto del ministro della Giustizia del 26.02.2015 n. 32, siano dotati delle risorse tecniche e materiali necessarie per l'espletamento delle nuove modalità di vendita secondo il procedimento che dovrà essere delineato dal Giudice dell'esecuzione;
- che fino al completamento di questo accertamento è opportuno, al fine di evitare il rallentamento della fase di vendita, utilizzare il modello di vendita sinora utilizzato;
- che attualmente, sulla base delle indicazioni fornite dalla Circolare del Consiglio Superiore della Magistratura del 25.05.2018, sono in corso di acquisizione, mediante l'ufficio di Presidenza del Tribunale, le qualificazioni professionali dei gestori delle vendite telematiche abilitati per il relativo distretto di Corte d'Appello nonché le condizioni applicate da questi ultimo in relazione ai servizi offerti in relazione alla vendita telematica;

visto l'art. 569 , comma 4, c.p.c.., dispone che la vendita venga svolta esclusivamente nella tradizionale modalità analogica.

In particolare, **con riferimento alla delega delle operazioni di vendita**, delega al citato Professionista il compimento delle relative operazioni e di ogni altro incombente 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**); 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 in 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);
11. nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base **inferiore del 20%** rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;
12. nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite **a seguito di tre ribassi**, il delegato è fin d'ora autorizzato ad esperire **un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo** a base d'asta (eventualmente previa sollecitazione al Giudice per l'adozione di possibili rimedi – es. liberazione, aggiornamento della stima, ecc.). **Nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà ai creditori un termine** non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta – e ove il Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita;
13. qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, rimettere gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art.164bis disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, depositare apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:
    a. durata della delega;
    b. descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
    c. spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
    d. la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
    e. ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
    f. numero di vendite esperite;
    g. prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
    h. presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
    i. stato di occupazione del bene;
    qualora, però, il valore di stima dell'interno compendio pignoratizio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato (ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;
14. redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;
15. 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.);

16. provvedere agli incombenti relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
17. 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;
18. 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 del Tribunale, 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 60;
- per le successive eventuali attività di vendita vengano rispettati i termini sopra indicati, ad eccezione del termine per la presentazione delle offerte relative agli esperimenti di vendita successivi al primo, con riferimento ai quali si procederà nel rispetto dell'art. 591, comma 2 secondo periodo, c.p.c. (che prevede un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni);
- 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 diciotto mesi decorrenti dalla data di versamento, da parte del creditore procedente, degli importi sotto liquidati a titolo di fondo spese e di acconto sui compensi, 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).

Liquida in favore del professionista delegato, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 1.000,00 oltre IVA e CPA, nonché, a titolo di fondo spese per l'attività di pubblicità prevista dall'art. 490, secondo comma, c.p.c., l'ulteriore somma di € 1.000,00 da versarsi in apposito conto corrente bancario, intestato alla custodia nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata. Pone tali importi a carico del creditore istante per la vendita, fissando in sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento il termine massimo per il versamento degli stessi al professionista delegato, il quale, con apposita nota da depositarsi in via telematica, comunicherà la data di avvenuto versamento degli stessi importi. Qualora alla scadenza di detto termine non abbia ricevuto le somme sopra liquidate, il professionista delegato 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 30 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento degli importi sopra indicati e l'emissione dell'avviso di vendita.

Pone a carico del creditore procedente, a titolo di contributo di pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, primo comma c.p.c., anche l'importo di euro 1.500,00 (pari ad euro 300,00 per ogni tentativo di vendita, essendo pari a tre i lotti posti in vendita) che dovrà essere corrisposto al professionista delegato almeno settanta giorni prima del termine fissato dallo stesso professionista per il deposito delle offerte di vendita. Alla scadenza del predetto termine, il professionista delegato, con apposita nota da depositarsi in via telematica, comunicherà al Giudice dell'Esecuzione il mancato versamento, da parte del creditore procedente, dell'importo stabilito a titolo di contributo di pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, al fine di consentire l'adozione del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c..

Dispone che, qualora abbia già ricevuto dal creditore procedente il versamento dell'importo a titolo di contributo alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, il professionista delegato, almeno cinquanta giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, provveda, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il professionista delegato, con apposita nota da depositarsi in via telematica, comunicherà l'impossibilità di pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche nel termine sopra indicato a causa del mancato versamento del relativo contributo da parte del creditore procedente o del creditore munito di titolo esecutivo più diligente.

Dispone inoltre, ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., che, almeno quarantacinque 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 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);
b) sui siti collegati al servizio "Rete Aste Real Estate" offerto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);
c) sul quotidiano La Repubblica, edizione locale, ovvero, alternativamente, sul quotidiano Giornale di Sicilia, **esclusivamente previo assenso del creditore istante per la vendita che il professionista delegato è sin d'ora autorizzato a richiedere a quest'ultimo prima dell'emissione dell'avviso di vendita.**

Il professionista delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità commerciale, previa autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

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 esecutati;

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 conto corrente bancario (ove confluirà l'importo sopra liquidato a titolo di fondo spese per la pubblicità ex art. 490, comma 2, c.p.c.) intestato alla custodia nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, con autorizzazione al prelievo, limitatamente alle spese di ordinaria amministrazione, salvo rendiconto. Pone

tali importi provvisoriamente a carico del creditore procedente, fissando in sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento il termine massimo per il versamento al custode giudiziario il quale il quale, con apposita nota da depositarsi in via telematica, comunicherà la data di avvenuto versamento degli stessi importi. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto gli importi 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;
- 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 conto corrente bancario designato con l'ordinanza di nomina, avendo cura che la rimunerazione 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 titulo (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;
  - **attuare l'ordine di liberazione, secondo le istruzioni impartite con separato provvedimento, all'esito del secondo esperimento di vendita infruttuoso;**
  - 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 ex art. 608 c.p.c. (avendo cura di indicare nell'istanza sia la compiuta descrizione dell'immobile da liberare che le generalità del proprietario),
  - consentire l'accesso al compendio immobiliare pignorato all'esperto stimatore, 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.

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

Sciacca, 30/08/2018

Il Giudice dell'esecuzione
Filippo Marasà