



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
(Dott.ssa Concetta Zappalà)

N° 287/R.E.
/98

sciogliendo la riserva e letti gli atti;

rilevato che sono stati espletati gli adempimenti relativi all'udienza per l'audizione delle parti, compreso l'avviso ai debitori, previsto dall'art. 591 bis c.p.c.;

considerato che, avuto anche riguardo alla necessità di garantire in tempi rapidi l'esito espropriativo, appare opportuno procedere alla vendita con incanto e delegare le relative operazioni ad un Notaio avente sede nel circondario di questo Tribunale, compreso nell'elenco dei Notai disponibili ad assumere incarichi di cui alla legge 3/8/1998 n° 302 ;

rilevato che, per la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568 comma terzo c.p.c. e per la verifica della regolarità urbanistica del bene necessaria ai fini della sua commerciabilità, il Notaio delegato potrà eventualmente avvalersi dell'ausilio di un esperto, che si nomina nella persona dell'

Puj. Salvatore Simeonaco, Via Dei Rulli (Palazzo UPIH) il quale, ove dovesse ricevere l'incarico dal Notaio delegato, presterà il giuramento di rito davanti al Giudice dell'Esecuzione, all'atto del deposito, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari di questo Tribunale, della relazione di stima;

che tale esperto dovrà anche precisare lo stato di possesso degli immobili, indicando se gli stessi siano occupati da terzi ovvero dal debitore, ed ancora la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e , nel caso in cui accerti che l'immobile pignorato sia abusivo, dovrà anche specificare il tipo di abuso perpetrato e la sua eventuale sanabilità ;

P.Q.M.

visto l'art. 591 bis c.p.c.,

d e l e g a

il Notaio Dott. *Silvio Mapus*, al compimento delle operazioni di vendita con incanto e tutti gli altri adempimenti previsti dalla citata norma, ed in particolare:

- determinare il valore dell'immobile , a norma dell'art. 568 , e procedere all'eventuale formazione in lotti del compendio pignorato, avvalendosi della stima e delle indicazioni al riguardo effettuate dall'esperto nella relazione depositata in atti ;
- fissare la data di vendita del compendio pignorato , previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c. da notificarsi ai creditori di cui all'art. 498 non intervenuti che dovrà necessariamente indicare il giorno, l'ora e il luogo dell'incanto, il prezzo base, la misura minima di aumento delle offerte e dell'ammontare della cauzione (comunque non inferiore al 10%) e del deposito per spese, somme tutte che sarà lo stesso notaio a fissare, unitamente alle modalità di versamento . L'avviso dovrà altresì indicare il termine, non superiore ai sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato, le modalità del deposito stesso nonché le specificazioni di cui ai nn. 3 e 4 dell'art. 591 bis c.p.c. . Dovrà ancora indicare che è depositata agli atti una consulenza tecnica di stima dell'immobile che può essere a richiesta degli interessati consultata.
- espletare le operazioni di pubblicità stabilite dall'art. 490 c.p.c., ovvero quella legale (affissione nell'albo del Tribunale di Messina e su un quotidiano che si individua nella Gazzetta del Sud) e quella straordinaria (da effettuarsi su un giornale specializzato quale "Affari" "Il Mercatino" ecc., nonché su internet presso i siti della Planet com , a scelta del creditore procedente che, invitato a tal fine dal notaio anche via fax o a mezzo telefono, dovrà comunicare la propria opzione entro dieci giorni dalla richiesta, rimanendo in caso contrario la scelta suddetta delegata al notaio). La pubblicità dovrà essere preferibilmente effettuata trenta giorni prima della data fissata per l'incanto

- e comunque necessariamente almeno dieci giorni prima. A tal fine il notaio richiederà al creditore procedente gli importi reputati necessari per provvedere al predetto incumbente . In caso di mancato versamento , il notaio ne informerà il G.E. che provvederà alla fissazione di un termine per il deposito delle somme;
- effettuare l'incanto, nel giorno, luogo ed ora indicati nell'avviso , con le modalità di cui al novellato art. 581, e procedere a tutte le altre attività di cui agli artt. 583 c.p.c. (ricezione della dichiarazione di nomina) e 584 c.p.c. (offerte dopo l'incanto con correlativa gara).
- fissare ulteriori incanti, provvedendo in caso di cd. "asta deserta" ad operare sul prezzo il ribasso di legge ed eventualmente a modificare le forme di pubblicità. In ogni caso, in ipotesi di infruttuoso esperimento d'asta con avvenuto abbassamento del prezzo per due volte, il notaio delegato provvederà ad informare il G.E. che deciderà se adottare i provvedimenti di cui all'art. 592 c.p.c., se fissare nuova asta al medesimo prezzo ovvero effettuare nuovo ribasso;
- provvedere sull'istanza di assegnazione ex artt. 587,590 e 591, previa concessione al debitore e agli altri creditori di un termine di 15 giorni per far pervenire eventuali osservazioni che provvederà ad inoltrare senza indugio al giudice dell'esecuzione;
- autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario , a norma dell'art. 508 c.p.c.
- dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
- predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile e cui dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza , altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere;
- provvedere alla trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anteriori al decreto di trasferimento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita
- formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.. A tal fine il notaio fisserà ai creditori un termine , non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione.
- Versare la somma ricavata dalla vendita , al netto degli oneri fiscali, depositandola nella forma dei depositi giudiziari .

Il Notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli , esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti ovvero ritardarne la fissazione se non per ordine del giudice dell'esecuzione.

A U T O R I Z Z A

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

A s s e g n a

Al notaio, a titolo di fondo spese e anticipo onorario, la somma di 1000 Euro che pone a carico del creditore procedente il quale dovrà versarlo entro e non oltre quindici giorni dall'effettuazione della richiesta ; trascorso vanamente tale termine il notaio restituirà il fascicolo al G.E. unitamente alla notula per le competenze dovute.

Messina li

4 LUG. 2002

Il G.E.
Dott.ssa Concetta Zappalà

Concetta Zappalà

Depositato in Cancelleria oggi

4 LUG 2002

Il Notaio delegato in Cancelleria

[Firma]

90



Tribunale di Messina

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Il G. E. dott. Antonino Orifici

visti gli atti della procedura n. 287/1999 R.Es. e scioglinedo la riserva;

Ritenuto che appare necessario restituire gli atti al notaio già nominato per l'espletamento delle procedura di delega;

Ritenuto che appare necessario riformulare la delega, secondo quanto statuito dal DL 83/15;

Rilevato che appare necessario invitare il notaio a procedere alla verifica della storia ventennale dei beni;

ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

Ritenuto che, in ossequio al disposto dell'art. 591 *bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione, anche tenendo conto della struttura organizzativa che supporta il predetto e della circostanza che lo stesso è stato già nominato custode del compendio pignorato;

Considerato che il prezzo deve essere fissato in quello dell'ultima asta, ovvero in quello di stima, qualora non si sia provveduto a svolgere alcuna asta;

P.Q.M.

Dispone che il professionista già delegato provveda in particolare a:

1. Predisporre la **vendita senza incanto**, redigendo l'avviso con l'indicazione:

- a) Dei beni in vendita e del loro prezzo base;
- b) della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
- c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;
- d) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Nome professionista – n. _____ R.G.E., inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- e) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b)



- per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
- g) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
2. effettuare la **pubblicità**, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con i medesimi mezzi già previsti nella ordinanza di DELEGA ORIGINARIA, ovvero con pubblicazione all'albo, con pubblicazione sulla Gazzetta del Sud, con pubblicazione sui siti internet www.tribunale.messina.it e www.temèpostretto.it
 3. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 3 % ed il 5 % del prezzo base, salvo diversa indicazione del giudice), redigendo il verbale delle relative operazioni;
 4. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
 5. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a **nuovi tentativi di vendita coattiva** (la successiva vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 25 %, la ulteriore vendita con un ribasso non superiore al 15 %);
 6. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 7. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 8. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'istituto bancario a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente;
 9. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
 10. provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
 11. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.: a tal fine il professionista firmerà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;
 12. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;



dispone

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;
- b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- c) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000,00;
- d) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

Fissa

il termine massimo di dodici mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), alla cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto.

Si comunichi

Messina 28/04/2016

Il G. E.

dott. Antonino Orifici



N. 287/1999 R.G.Es.



TRIBUNALE DI MESSINA
- 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

Viste gli atti della procedura n. 287/1999 RGES;

rilevato che il notaio Silverio Magno con la nota del 12.03.2021 ha dato atto *di aver richiesto, in data 10 luglio 2020, il pagamento del Contributo per la Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche al creditore procedente che ha dichiarato di voler dare impulso alla procedura, nonché dell'acconto di €. 1.000,00, liquidato dal G.E. in data 4 luglio 2002, e mai pagato al sottoscritto;*

che pertanto sussistono i presupposti per disporre la revoca del provvedimento del 04.03.2021, con cui era stata disposta la sostituzione del professionista delegato;

p.q.m.

revoca il provvedimento del 04.03.2021 e **conferma quindi la nomina del notaio Silverio Magno quale professionista delegato, secondo la separata ordinanza di rimodulazione della delega;** nomina altresì il notaio Silverio Magno anche quale custode giudiziale di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- accedere alle unità immobiliari oggetto della procedura, previa comunicazione al debitore esecutato e, nell'ipotesi di immobili non abitati ovvero di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici del debitore medesimo o degli occupanti, avvalersi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, previa specifica autorizzazione da richiedere senza ritardo al G.E., eventualmente provvedendo a sporgere formale querela per il reato di cui all'art. 388^V c.p. (cfr. Cass. Pen. sez. VI, 22 ottobre 1999 n° 692);
- vigilare affinché il debitore e i familiari con lui conviventi conservino i beni pignorati con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- vigilare sul corretto assolvimento da parte del debitore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che sul pagamento delle spese condominiali;
- compiere a tal fine periodici accessi agli immobili pignorati – con cadenza almeno trimestrale – ed allegare alle relazioni periodiche la documentazione fotografica idonea a verificare il rispetto dei suddetti obblighi di conservazione e manutenzione durante l'intero corso della procedura esecutiva;
- segnalare senza ritardo eventuali comportamenti volti ad ostacolare il diritto di visita dei potenziali acquirenti o tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia dei beni e, più in generale, la violazione degli obblighi di legge gravanti sul debitore e sui familiari con lui conviventi;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (tenuto conto a tal fine delle indicazioni fornite dalla

più recente giurisprudenza di legittimità – cfr. Cass. Civ. sez. III, 22 giugno 2016 n° 12877 – e considerato pertanto che le spese che possono essere legittimamente poste a carico dei creditori a titolo di anticipazione – ed a pena di estinzione anticipata della procedura – sono unicamente quelle necessarie alla conservazione del compendio pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza e non meramente conservative della sua integrità), intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, incassando senza ritardo – se dovuti – eventuali canoni a carico degli occupanti, segnalando tempestivamente al Giudice dell’esecuzione l’eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; laddove gli occupanti documentino l’avvenuto pagamento al debitore di canoni maturati in epoca successiva al pignoramento, il custode provvederà senza indugio a richiedere al debitore medesimo di riversare entro 30 giorni alla procedura – su un conto corrente bancario o postale vincolato all’ordine del G.E. che verrà all’uopo acceso dal custode – le rendite indebitamente trattenute in violazione del comma 1° dell’art. 593 c.p.c., provvedendo in difetto a sporgere nei suoi confronti formale denuncia-querela per tutti i reati ravvisabili nel caso di specie e commessi nella veste di custode *ex lege*; si precisa che il medesimo conto corrente potrà essere successivamente utilizzato dal delegato per le attività di vendita, purché sia mantenuta una contabilità separata;

- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione nei casi consentiti dalla legge, previa autorizzazione del Giudice e – se necessaria – nomina di un legale;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all’amministrazione condominiale;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all’acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto dell’art. 560 c.p.c.;
- provvedere a dare esecuzione all’ordine di liberazione dei beni ai sensi dell’art. 560^{VI} c.p.c. (come da ultimo modificato), avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.

Il compenso del custode verrà liquidato dal G.E. successivamente alla vendita ed all’incasso del prezzo ovvero in ogni caso all’esito della procedura. La creditrice procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode – su richiesta dello stesso – le sole spese vive sostenute o sostenende nell’esecuzione dell’incarico laddove di importo superiore al fondo spese di cui *infra*. Eventuale richiesta della creditrice procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dalla creditrice al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà senza indugio se alcuno degli altri creditori muniti di titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura.

AUTORIZZA

il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita dei cespiti agli interessati all’acquisto, avvalendosi ove necessario dell’ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro previa specifica autorizzazione da richiedere senza ritardo al G.E.;

DISPONE

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

- 1) entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in Cancelleria copia della relazione di stima ove già redatta, effettuerà un primo accesso agli immobili pignorati presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se i beni siano occupati dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- 2) ove gli immobili siano occupati dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*; il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento dei compensi degli ausiliari del G.E.;
- 3) qualora gli immobili risultino occupati da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino i beni ed acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (ad es., certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);
- 4) ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta (laddove consentita dalla normativa applicabile al caso di specie), comunicherà la circostanza al Giudice ed ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- 5) ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice ed ai creditori allegando alla stessa una bozza dell'ordine di liberazione redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria;
- 6) provvederà infine a redigere una relazione di primo accesso sulla scorta delle indicazioni contenute nell'allegato 1) alla presente ordinanza, da depositare senza ritardo in Cancelleria.

In ogni caso, il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere *in loco* per consentire la visita dei beni; che la pendenza della presente procedura non esonera il debitore-proprietario dal provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali né da qualsivoglia responsabilità civile per eventuali danni arrecati a terzi dagli immobili di sua proprietà; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione dei beni pignorati, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione degli immobili; che successivamente all'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio dei beni.

Eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax ovvero posta elettronica una sintetica comunicazione a tutti i creditori costituiti.

In ogni caso il custode accerterà con cadenza annuale, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido). Il custode avrà cura in particolare di richiedere – sia

custode salvaguardare i diritti dei comproprietari; il professionista, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota pignorata, provvederà alla riscossione della sola quota-parte dei frutti civili di spettanza della procedura ed organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

Laddove gli immobili non siano stati liberati prima dell'emissione del decreto di trasferimento, il custode provvederà a predisporre – subito dopo il versamento del saldo prezzo – la bozza di ordine di liberazione che, previa formale richiesta dell'aggiudicatario da formulare entro 10 giorni dal versamento medesimo, il Giudice emetterà senza ritardo; in difetto di tempestiva istanza il custode dovrà pertanto considerarsi esentato da ogni obbligo in ordine alla liberazione del compendio trasferito. Laddove l'ordine di liberazione sia emesso e portato ad esecuzione ai sensi dell'art. 560, co. 6°, c.p.c., sarà cura del custode relazionare sul buon esito della procedura di liberazione, su eventuali rinvii dello soggio e sulle iniziative eventualmente assunte presso i Servizi Sociali ed il Comune.

Il custode dovrà altresì rendere con cadenza semestrale, a norma dell'art. 593¹ c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia (ciò al fine di agevolare la distinzione delle masse nel caso di liberazioni parziali, di beni appartenenti a soggetti diversi o di intervento di creditori aventi diritto a soddisfarsi sul ricavato di alcuni dei beni pignorati):

- a) il saldo contabile della custodia;
- b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate;
- c) le poste attive e quelle passive;
- d) le attività compiute;
- e) le istanze proposte;
- f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti.

Il custode ometterà invece di rendicontare eventuali spese che, ai sensi dell'art. 2^{VI} d.m. n° 80/2009, sono destinate ad essere rimborsate in via meramente forfettaria e pertanto non incidono sulle poste oggetto di rendicontazione.

Al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari), con espresso invito alle stesse a presentare, mediante deposito in Cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni e con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato; la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione alle parti andrà debitamente allegata dal custode al rendiconto depositato nel fascicolo telematico della procedura.

Il rendiconto finale di custodia relativo alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato, già debitamente comunicato alle parti ed al debitore con gli avvertimenti già sopra indicati entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto, andrà trasmesso al G.E. – unitamente all'istanza di liquidazione di spese e compensi redatta ai sensi del D.M. n° 80/2009 – entro i successivi 30 giorni corredato della relativa documentazione giustificativa e con la prova dell'avvenuta comunicazione del rendiconto finale alle parti ed al debitore.

ASSEGNA

al custode un acconto per spese e compensi di complessivi € 700,00 (di cui € 200,00 quale fondo

spese ed € 500,00 a titolo di anticipo sul compenso per l'attività di custodia) che viene posto provvisoriamente a carico della creditrice precedente la quale dovrà versarlo entro e non oltre trenta giorni dall'effettuazione della richiesta; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza, potrà essere prorogato direttamente dal custode di ulteriori trenta giorni; in difetto di pagamento entro il termine – originario o prorogato – il custode provvederà ad assegnare identico termine a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo con l'avvertenza che, in caso di mancato versamento anche da parte di costoro, il custode ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 8^l d.P.R. n° 115/2002; in tale ipotesi il custode avrà cura di depositare nel fascicolo telematico della procedura, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine assegnato ai creditori, il rendiconto finale della gestione unitamente alla notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività).

rappresenta che il compenso finale relativo all'attività di custodia verrà liquidato dal G.E. esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione ai sensi dell'art. 593, commi 2° e 3°, c.p.c. e comunque prima della predisposizione del progetto di distribuzione finale, salvo ingiustificato ritardo del custode nella presentazione della nota spese;

Si comunichi alle parti, al nominato custode ed al perito a cura della Cancelleria.

Messina, 20/12/2021

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Claudia Giovanna Bisignano

Allegato 1):

Obblighi dichiarativi

Il custode giudiziario, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico, è tenuto a dichiarare:

- nella consapevolezza circa la 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 e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica ed organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, ovvero mediante un delegato eventualmente anche comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- 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.

Contenuto della relazione di primo accesso (da trasmettere al Giudice)

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo *pec*, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore *ex art. 68 c.p.c.*;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile;
- eventuali situazioni "anomale" di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato; verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, il custode proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovranno essere allegati il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

Visite degli immobili

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

Il custode dovrà assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), la visita dei beni in vendita, accompagnandoli di persona (ovvero a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* purché senza aggravio di spese per la procedura) in modo da garantire la massima riservatezza.

Le visite degli immobili dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare pertanto possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura vendita; allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura vendita.

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

Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto, precisando in particolare che l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che andrà depositata in busta chiusa nel luogo stabilito in seno all'avviso di vendita entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto (ove disposta) sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere eventualmente richiesto un mutuo.

dispone che

manda alla Cancelleria per quanto di competenza.

Messina, 20/12/2021

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa