



TRIBUNALE DI MESSINA - 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 57/2018 R.G.Es.Imm., la cui trattazione è stata disposta in modalità virtuale, con sostituzione dell'udienza originariamente fissata per il 2 ottobre 2020 con il deposito telematico di note scritte ex art. 221 co. 4° d.l. n° 34/2020;

rilevato che è stato ritualmente comunicato dalla Cancelleria alle parti il decreto ex art. 221 cit. reso dallo scrivente G.E. in data 25 luglio 2020;

visto il ricorso in opposizione all'esecuzione proposto in data 11 luglio 2019 dai debitori *OMISSIS* con richiesta di sospensione dell'esecuzione forzata;

letta la memoria difensiva depositata in data 23 gennaio 2020 dalla creditrice opposta FINO 1 Securitisation s.r.l.;

ritenuto – sulla base del sommario vaglio degli atti consentito in questa sede – che non sussistano i presupposti per disporre la chiesta sospensione della procedura esecutiva;

premesso, in primo luogo, che dall'esame della documentazione in atti ed avuto riguardo alle deduzioni difensive di entrambe le parti devono ritenersi pacificamente legittimi i tassi di interesse corrispettivi pattuiti dalle parti in seno ai contratti di mutuo posti a fondamento della presente procedura;

che, ciò posto, laddove si voglia considerare invece superato il tasso-soglia con riferimento agli interessi moratori alla luce degli accertamenti svolti dal c.t.p. contabile rag. Roberto Pisa (per quanto lo stesso sembri avere tenuto erroneamente conto della usurarietà c.d. sopravvenuta anziché del tasso-soglia vigente all'epoca di sottoscrizione dei contratti, avendo espressamente evidenziato in perizia che *“I TEG risultanti per rate e more... sono stati confrontati con le soglie usura per tempo vigenti. Per le rate si è confrontata la soglia relativa alla scadenza della rata precedente e quindi relativa all'inizio del periodo su cui sono calcolati gli interessi. Per le more si è fatto riferimento al giorno di scadenza della relativa rata per cui sono stati corrisposti gli interessi di mora”*), deve comunque osservarsi come le deduzioni difensive degli oppositori risultino fondate su principi giuridici e contabili non condivisibili laddove si pretende di farne derivare la totale gratuità dei contratti;

che infatti la suddetta conclusione risulta difforme non solo da un recente arresto della giurisprudenza di legittimità – invero già edito all'epoca del deposito del ricorso ex art. 615 c.p.c. in disamina – secondo cui *“sebbene gli interessi corrispettivi e quelli moratori siano caratterizzati da un'identica funzione sostanziale, la disposizione di cui all'art. 1815, comma 2, c.c. non è applicabile agli interessi moratori usurari, considerando non solo che la norma si riferisce esclusivamente agli interessi corrispettivi, ma anche che la causa dei primi è certamente diversa rispetto a quella dei secondi. Pertanto, in presenza di un patto con il quale si convengano interessi convenzionali moratori ad un tasso superiore, alla data della stipula, rispetto a quello di cui all'art. 2 l. 7 marzo 1996 n. 108, la nullità della relativa clausola comporta l'attribuzione al danneggiato degli interessi commisurati al tasso legale”* (così Cass. Civ. sez. III, 30 ottobre 2018 n° 27442) ma anche dall'orientamento da ultimo adottato dalle Sezioni Unite della Corte di legittimità (cfr. Cass. Civ. sez. un., 18 settembre 2020 n° 19597, secondo cui nell'ipotesi di accertata usurarietà del tasso di mora all'epoca della stipula *“si applica l'art. 1815, comma 2, c.c., onde non sono dovuti gli interessi moratori pattuiti, ma vige l'art. 1224, comma 1, c.c., con la conseguente debenza degli interessi nella misura dei corrispettivi lecitamente convenuti”*);

rilevato, ciò premesso, che anche tenuto conto dei versamenti asseritamente effettuati – benché non documentati – dalla società debitrice nel corso del rapporto (dichiaratamente curati solo fino



alle rate scadenti il 30 giugno 2013, allorché i pagamenti sono stati deliberatamente interrotti dalla *OMISSIS* - dopo avere avuto conferma del sospetto “*che i contratti sottoscritti non fossero rispondenti alla vigente normativa*”), ne consegue in ogni caso l’evidente legittimità della presente procedura esecutiva immobiliare instaurata sulla scorta di un precetto risalente al mese di dicembre del 2017, epoca in cui – anche tenuto conto del piano di ammortamento rimodulato dal c.t.p. degli oppositori (per quanto redatto come già detto sulla scorta di principi contabili non condivisibili, prevedendo lo stesso in particolare la totale gratuità del rapporto in luogo dell’applicazione degli interessi corrispettivi nella misura convenuta e di quelli moratori al tasso legale ovvero – laddove superiore e lecito – al medesimo tasso previsto per gli interessi corrispettivi, secondo i più recenti orientamenti giurisprudenziali di legittimità già sopra richiamati) – sussisteva in ogni caso a carico della società mutuataria un cospicuo debito residuo pari quanto meno alla quota capitale delle n° 8 rate scadute dal 30 dicembre 2013 al 30 giugno 2017, delle quali non risulta essersi tenuto alcun conto in sede di c.t.p. contabile, ciò che esclude all’evidenza il *fumus* di fondatezza dell’opposizione indispensabile ai fini dell’invocata sospensione della procedura;

che infatti, com’è noto, la realizzazione del diritto di agire esecutivamente può essere sospesa esclusivamente sulla base di fatti estintivi del credito successivi al titolo esecutivo o di questioni di diritto che fanno ritenere verosimile il radicale venire meno della pretesa azionata; l’eventuale – lamentata – eccessività della somma portata nel precetto (ravvisabile nel caso di specie tutt’al più con riferimento ai soli importi richiesti in precetto dalla FINO 1 Securitisation s.r.l. a titolo di interessi di mora e comunque solo per la porzione eccedente il tasso di interesse legale ovvero – se superiore – quello pattuito con riferimento agli interessi corrispettivi, pacificamente leciti), di contro, non travolge l’atto per intero ma ne determina semmai la nullità o inefficacia parziale per la somma eccedente, con la conseguenza che l’intimazione rimane valida per la somma effettivamente dovuta, alla cui determinazione provvede il Giudice, investito dei poteri di cognizione ordinaria a seguito dell’opposizione in ordine alla quantità del credito (cfr. Cass. Civ. sez. III, 11 marzo 1992 n° 2938, Cass. Civ. sez. III, 29 febbraio 2008 n° 5515, Tribunale di Reggio Emilia 12 settembre 2014 e Tribunale di Paola 8 giugno 2015; si veda altresì *ex plurimis* Tribunale di Napoli 27 maggio 2014 secondo cui “*la invocata sospensione dell’esecuzione può essere giustificata unicamente da un accertamento – condotto alla stregua di una cognizione sommaria e di una valutazione di mera verosimiglianza – della inesistenza della pretesa creditoria del procedente e non già da una verificata minore entità del credito da soddisfare, circostanza che legittimerebbe invece l’ulteriore corso dell’espropriazione incidendo soltanto sull’importo da assegnare al creditore in sede di distribuzione del ricavato della vendita*”);

ritenuto pertanto che l’istanza di sospensiva in esame non meriti accoglimento in questa sede, potendosi considerare adeguatamente accertata la sussistenza di un’inadempimento della società debitrice all’epoca della notifica dell’atto di precetto, con conseguente legittimo impiego dei contratti di mutuo in argomento quali titoli esecutivi posti a fondamento della presente procedura;

che invero la superiore conclusione assorbe all’evidenza le ulteriori censure sollevate dagli oppositori ai punti C) e D) del ricorso in disamina;

che inoltre, contrariamente a quanto dedotto dagli oppositori, la mera formulazione della “*richiesta di accesso al Fondo Antiusura inoltrata presso la Prefettura di Messina in data 31 ottobre 2018*” non costituisce circostanza “*di per sé... impeditiva all’attuazione di ogni procedura esecutiva nei confronti del soggetto richiedente per un periodo di almeno 18 mesi, come da previsione di legge*” ove si consideri che ai sensi del comma 7° dell’art. 20 l. 23 febbraio 1999 n° 44 la sospensione dei termini di cui al precedente comma 4° (*id est*, per quanto rileva nella presente sede, i “*termini relativi a processi esecutivi mobiliari ed immobiliari, ivi comprese le vendite e le assegnazioni forzate*”) ha “*effetto a seguito del provvedimento favorevole del procuratore della Repubblica competente per le indagini in ordine ai delitti che hanno causato l’evento lesivo*”;

considerato che, in esito alla pronuncia sulla sospensione, occorre provvedere sulle spese della fase sommaria (cfr. Cass. Civ. sez. III, 24 ottobre 2011 n° 22033, Tribunale di S. Maria Capua Vetere, 2 luglio 2013, Cass. Civ. sez. III, 28 settembre 2012 n° 16525, Tribunale di Lecce, 8 novembre 2016, Tribunale di Bari sez. II, 18 settembre 2017, e Cass. Civ. sez. VI, 31 maggio 2019 n° 15082) da liquidare in favore della FINO 1 Securitisation s.r.l. e che vanno poste a carico degli oppositori – in quanto soccombenti, in solido tra loro – nella misura indicata in dispositivo, tenuto



conto del valore della controversia (da rapportare al valore di stima del compendio pignorato), dell'entità delle questioni trattate e dell'attività processuale svolta (assimilabile ad un procedimento cautelare senza fase istruttoria);

atteso che la creditrice procedente ha dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del compendio pignorato;

rilevato che sono stati ritualmente effettuati dalla procedente gli avvisi prescritti dal c.d. degli artt. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c. e disposti con ordinanza del 15 luglio 2019;

considerato il tenore della stima in atti;

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

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 scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;

visto l'art. 569^{III} c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n° 59, e ritenuto che, in considerazione della tipologia e localizzazione dei beni in vendita oltre che dei singoli valori di stima indicati dal perito, ricorra nel caso di specie l'ipotesi di deroga prevista dalla norma in esame, secondo cui può escludersi la modalità telematica delle vendite se essa sia pregiudizievole *“per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”*, anche sotto il profilo della presumibile platea soggettiva dei potenziali offerenti;

rilevato che, analogamente, va evidenziata la circostanza che questo Tribunale, in raccordo con la Corte d'Appello di Messina, non ha ancora individuato in via generale il gestore tecnico che procederà alle vendite telematiche, secondo le prescrizioni della Circolare Ministeriale del 13 ottobre 2017, sicché mancano i presupposti per attivare, senza impedimenti o ritardi nella procedura, le modalità indicate dalla legge;

ritenuto che il professionista delegato già sopra indicato vada anche nominato custode del compendio, come previsto dall'art. 559^{IV} c.p.c., conformemente alla prassi di quest'Ufficio, nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

considerato invero che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità: anzi, essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare il cespite con un incremento sensibile delle probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato, oltre a garantire una proficua vigilanza sul rispetto degli obblighi di legge gravanti sul debitore ai fini della conservazione, della manutenzione e dell'amministrazione degli immobili pignorati;

rilevato peraltro in tale ottica che i debitori eseguiti – ed in particolare *OMISSIS* – proprietaria del bene di cui al lotto n° 3 *“occupato OMISSIS con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/05/2015, con scadenza il 05/05/2023... con l'importo dichiarato di € 6.960,00 annuo”* – non risultano avere adempiuto a quanto disposto da questo G.E. ai sensi dell'art. 593 c.p.c. con ordinanza del 15 luglio 2019, omettendo in particolare di *“depositare in Cancelleria con cadenza trimestrale il conto delle rispettive gestioni e di versare le relative rendite (calcolate a far data dalla notifica dell'atto di pignoramento) su un libretto di deposito ovvero su un c/c bancario o postale intestato alla presente procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E.”*, ciò che impone in questa sede di dare mandato al nominando custode di provvedere a sporgere rituale denuncia-querela nei confronti del legale rappresentante della società eseguita per tutti i reati appropriativi ravvisabili nel caso di specie;

rilevato altresì che l'appartamento di cui al lotto n° 2 risulta nel possesso della società proprietaria sicché, tutelando il novellato art. 560 c.p.c. la sola occupazione del bene staggito da parte del debitore – e degli eventuali familiari con lui conviventi – a fini abitativi (come si desume all'evidenza dal tenore letterale del comma 6° della norma a mente del quale *“Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare... quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”*), ne va disposta senza ritardo la liberazione;

ritenuto che, alla luce della modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. n° 83/2015, deve



confermarsi il prezzo base dei beni come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c. rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. *ex plurimis*, da ultimo, Cass. Civ. sez. III, 10 febbraio 2015 n° 2474);

P.Q.M.

visti gli artt. 615 e segg., 624 e 625 c.p.c.,

rigetta l'istanza di sospensione dell'esecuzione avanzata in data 11 luglio 2019 dai debitori *OMISSIS* e **fissa** il termine di giorni sessanta dalla data della presente ordinanza per l'introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione della causa a ruolo a cura della parte interessata, osservati i termini a comparire di cui all'art. 163-bis c.p.c., o altri se previsti, ridotti della metà;

condanna gli oppositori, in solido tra loro, al pagamento delle spese della presente fase camerale in favore della creditrice procedente FINO I Securitisation s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, spese che liquida nel complessivo importo di € 3.920,00 per compensi professionali (di cui € 1.835,00 per la fase di studio, € 850,00 per la fase introduttiva ed € 1.235,00 per la fase decisionale), oltre spese generali nella misura del 15%, c.p.a. ed i.v.a., se dovuta, come per legge;

visti gli artt. 569^{III}, 591-bis, 559^{IV} e 560 c.p.c.,

DELEGA

l'avv. Silvana Cannistraci (da intendersi nominato anche custode dei beni pignorati) al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice dell'esecuzione – anche in presenza di eventuali istanze rivolte *direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al G.E.*), ivi compreso provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 (come novellato dalla legge n° 119/2016), 589 e 590 c.p.c. e, in particolare:

1. previa verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti nonché dell'effettuazione degli incumbenti *ex artt. 498 e 599^{II} c.p.c.*, determinare il prezzo di vendita, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis disp att. c.p.c.; in caso positivo riferendo al Giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);
2. formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio pignorato;
3. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e 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 del giorno precedente alla vendita) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (le quali dovranno prevedere un termine per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
 - 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; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente



- ordinanza, 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 bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 57/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Silvana Cannistraci*", assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
 - 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 l'eventuale gara tra gli offerenti];
 - f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. 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 del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
 - h) dell'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;
 - i) della circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
4. effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., in base alla convenzione con la stessa stipulata (con la precisazione che invece, quanto alla vendita con incanto laddove disposta ex art. 591 c.p.c., l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.):
- 4.1 sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione e comunque limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 50.000,00) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, sulla scorta di quanto disposto con circolari emesse nelle date 6 febbraio, 7 marzo, 3 aprile e 28 settembre 2018 dal Presidente di questa Sezione; detta pubblicità andrà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità, la quale deve intendersi all'uopo sin d'ora espressamente autorizzata) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c. (si rammenti che l'art. 631-*bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al



- creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura, ragione per la quale il contributo per la pubblicazione non andrà per nessun motivo anticipato dal delegato con somme in ipotesi già nella sua disponibilità);
- 4.2 a rotazione sui siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it;
 - 4.3 sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima; sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);
 - 4.4 il custode o il professionista delegato alla vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore Edicom Finance s.r.l.;
 - 4.5 il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia dei beni, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini dei beni;
5. aprire le buste alla presenza degli offerenti, 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. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2 ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni;
 6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
 7. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, salva diversa direttiva del G.E.);
 8. 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.;
 9. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 10. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita (unitamente alle spese rese necessarie dal trasferimento) su un libretto di deposito ovvero su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, acceso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente e restituendo immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico effettuando identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
 11. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali



agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto o del libretto di deposito – intestato alla procedura esecutiva – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B., non appena disposta l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine; ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva della comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura; l'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; il delegato provvederà quindi ad aggiornare – con spese a carico della procedura – le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca o la posta l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file *pdf* nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato *word*) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l'originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione; nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento di quanto dovuto – per la cancellazione dei gravami (sequestri conservativi, sentenze di fallimento, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo;



12. il delegato fisserà ai creditori un congruo termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute, che trasmetterà poi senza ritardo al G.E. per le liquidazioni di competenza; ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia ommesso di provvedere, il professionista delegato invierà formale diffida, avvertendolo che decorsi dieci giorni dal ricevimento della medesima il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento; il delegato inviterà inoltre i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale); quindi procederà alla redazione della bozza di progetto osservando le norme sulle cause di prelazione; in tale ottica, nell'udienza di aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 co. 2 e co. 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza; tra le spese in pre-deduzione il professionista delegato considererà: α) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al perito stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; β) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria ed a fissare l'udienza di discussione onerando la Cancelleria della comunicazione di rito; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;
13. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

DISPONE

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
- b) che, laddove si profili l'antieconomicità della vendita ovvero in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed i beni debbano essere posti in vendita – nel quarto tentativo – ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (importo da intendersi riferito alla somma di tutti i lotti posti in vendita), il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E.; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora i beni, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debbano essere posti nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00; il GE avrà cura di comunicare al delegato il decreto con il quale fisserà la comparizione delle parti innanzi a sé quanto alle ipotesi di antieconomicità della vendita; della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso, dandone comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni;
- c) che il delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-bis, co. 9-sexies, d.l. n° 179/2012, come modificato dalla legge n° 119/2016); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e



depositare nella Cancelleria del Giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente;

FISSA

il termine massimo di ventiquattro mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente per le determinazioni di competenza;

DISPONE

che il delegato comunichi immediatamente alla creditrice procedente la presente ordinanza, invitandola a versargli entro il termine perentorio di trenta giorni la somma di € (100,00 x n° 4 lotti =) 400,00 anticipata per tre cicli di vendita, per un totale di € 1.200,00, a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

che, in caso di mancato versamento della superiore somma, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale invito (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine perentorio di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura (ed eventualmente di estinzione *ex art. 631-bis c.p.c.*);

AUTORIZZA

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

CONFERISCE

all'avv. Silvana Cannistraci, nella veste di custode, i seguenti compiti:

- accedere alle unità immobiliari oggetto della procedura, previa comunicazione ai debitori esecutati e, nell'ipotesi di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici di questi ultimi, avvalersi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, eventualmente provvedendo a sporgere formale querela per il reato di cui all'art. 388^V c.p. (cfr. Cass. Pen. sez. VI, 22 ottobre 1999 n° 692);
- vigilare affinché i debitori e i familiari con loro 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 dei debitori 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 sui debitori e sui familiari con loro 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 ai debitori di canoni maturati in epoca successiva al pignoramento, il custode



provvederà senza indugio a richiedere ai debitori medesimi di riversare entro 30 giorni alla procedura – su un conto corrente bancario o postale 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 loro confronti formale denuncia-querela per tutti i reati ravvisabili nel caso di specie e commessi nella veste di custodi *ex lege* (adempimento da curare in particolare – secondo quanto già osservato in parte motiva – con riferimento al lotto n° 3);

- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, 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;
- segnalare prontamente al G.E. ed ai creditori eventuali situazioni "anomale" di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento dei beni 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 l'immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto 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;
- acquisire per le vie brevi il possesso del lotto n° 2 e, in caso di comportamenti ostruzionistici da parte della società proprietaria, predisporre senza ritardo una bozza di ordine di liberazione redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria.

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. 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;

DISPONE

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

- 1) entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in Cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso agli immobili pignorati presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se i beni siano occupati dai debitori esecutati 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 dai debitori e dai loro familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata; il custode giudiziario dovrà altresì far presente ai debitori esecutati (consegnando loro un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà ai debitori il nome di tutti gli avvocati); che è nel loro interesse pervenire a un



eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento 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 e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (ad es., certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);
- 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.

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 i debitori-proprietari dal provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali né da qualsivoglia responsabilità civile per eventuali danni arrecati a terzi dagli immobili di loro 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 all'amministratore di condominio che agli esecutati – se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo agli esecutati, i versamenti dagli stessi eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore ad inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente gli immobili pignorati. Si precisa in ogni caso che non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento delle pretese azionate in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti con i frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del condominio – anche sugli altri beni dei debitori – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unici obbligati nei confronti del condominio sono pertanto i debitori proprietari, ai quali il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione – redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria – e la sottoporrà al Giudice.

Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito *internet* del Tribunale, controllando l'esattezza dei dati e segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

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

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, 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.

Nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo una quota del bene in comunione, sarà cura del 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. 593^l 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, già debitamente comunicato alle parti nei termini e con gli



avvertimenti già sopra indicati, andrà trasmesso al G.E. – unitamente all’istanza di liquidazione di spese e compensi – entro 60 giorni dall’emissione del decreto di trasferimento dell’ultimo lotto.

ASSEGNA

al professionista – a titolo di acconto sui compensi – la complessiva somma di € 1.500,00 (di cui € 500,00 a titolo di anticipo sul compenso per l’attività di custodia ed € 1.000,00 a titolo di anticipo dell’onorario spettante quale delegato alla vendita), che pone a carico della creditrice procedente che dovrà versarla entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; in difetto di pagamento il professionista 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 delegato 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;

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;

assegna alla creditrice procedente il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all’art. 569 u.c. c.p.c., ove necessarie.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 6 ottobre 2020

Il Giudice dell’esecuzione
dott. Danilo Maffa



Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) nonché distinta del bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 57/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Silvana Cannistraci", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato e 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In



assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

