



TRIBUNALE DI MESSINA
- 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 12/2003 R.G.Es.;

vista la relazione – con contestuale dichiarazione di rinuncia all'incarico e richiesta di liquidazione del compenso spettante per l'attività di delega alla vendita – depositata in data 26 maggio 2017 dal professionista delegato notaio Pasquale Contartese e ritenuto di dovere pertanto procedere alla sostituzione del predetto professionista nonché alla contestuale nomina di un custode del compendio pignorato;

che invero deve ritenersi che la nomina di un custode consentirà una migliore amministrazione del compendio staggito ed un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

ritenuto di dovere altresì fornire idonee disposizioni per la prosecuzione delle operazioni di vendita dei lotti rimasti invenduti, risultando ormai scaduto il termine di 18 mesi assegnato dal G.E. con ordinanza di rimodulazione della delega resa in data 14 ottobre 2015;

letta la nota delle spese e competenze depositata dal notaio Pasquale Contartese;

rilevato con riferimento all'attività professionale in oggetto che, ai sensi del c.d. dell'art. 2^I lett. b) nn. 1) e 2) e dell'art. 2^{III} D.M. n° 227/2015 ed in considerazione del solo parziale svolgimento dell'incarico da parte del rinunziante notaio Pasquale Contartese, per la fase compresa tra il conferimento dell'incarico e la redazione degli avvisi di vendita sia congruo liquidare l'importo di _____ per la successiva fase sia invece congruo liquidare l'importo d' _____

ritenuto che al rinunziante professionista delegato spetti altresì il chiesto rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 10%, pari nella specie a complessivi € _____

che, ai sensi dell'art. 2^{IV} D.M. n° 227/2015, vada liquidato in favore del delegato l'ulteriore importo richiesto di _____ di spese vive documentate;

P.Q.M.

revoca la nomina del notaio Pasquale Contartese quale delegato alla vendita degli immobili pignorati e **nomina** in sostituzione dello stesso il notaio Maria Flora Puglisi, invitando il notaio Pasquale Contartese a consegnare senza ritardo al nominato professionista i fascicoli di studio contenenti gli atti compiuti ed il libretto di deposito intestato alla procedura;

liquida in favore del notaio Pasquale Contartese per l'attività di delega alla vendita espletata sino alla dichiarazione di rinuncia all'incarico la somma:

nonché l'importo di € _____ olo di compenso (al lordo dell'acconto ove già riscosso, oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 10% ed i.v.a., se dovuta, come per legge, a detrarre la ritenuta d'acconto;



autorizza il delegato a prelevare le suddette somme dal conto corrente ovvero dal libretto bancario intestati alla procedura esecutiva fino ad esaurimento degli stessi;

invita il nominato delegato ad effettuare un ulteriore ciclo di n° 3 vendite senza incanto degli immobili pignorati, disponendo che in ciascuna occasione il prezzo di vendita dei beni sia individuato nel medesimo importo della precedente vendita andata deserta, ribassato ogni volta nella misura del 20% per il lotto n° 1 e del 25% per il lotto n° 2;

fissa il termine massimo di diciotto mesi dalla comunicazione del presente provvedimento 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 G.E per le determinazioni di competenza;

conferma per il resto l'ordinanza di rimodulazione della delega del 14 ottobre 2015;

NOMINA

altresì il notaio Maria Flora Puglisi quale custode giudiziario dei 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 irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici di quest'ultimo, 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);
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare l'eventuale necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, incassando – se dovuti – eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- 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 del novellato art. 560 c.p.c.;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione dei beni ai sensi del novellato art. 560^{IV} c.p.c., avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.

Detta attività verrà retribuita, salvo quanto sotto previsto a titolo di acconto, con fondi a carico della procedura, all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. La creditrice procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode 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 medesima al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con 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:

- 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 sono 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;
- ove gli immobili siano occupati dal debitore e/o dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata. 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 procedente – 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 a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura ed in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode;
- qualora gli immobili risultino occupati da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino i beni e acquisirà – se esistente – i relativi contratti di locazione registrati o gli eventuali diversi titoli. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);
- 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, comunicherà la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di un'eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice e ai creditori allegando alla stessa una bozza dell'ordine di immediata 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 dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione dei beni pignorati, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione degli immobili; che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio dei beni.

Eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax ovvero a mezzo p.e.c. una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

In ogni caso il custode accerterà, 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). 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 della pretesa azionata 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 coi frutti cui quel



medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale 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.

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 tale offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che l'offerta medesima dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal Giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto 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 richiesto eventualmente un mutuo.

Laddove gli immobili non siano stati liberati prima della vendita, il custode – ove delegato anche per la vendita dei beni – provvederà ad inserire in calce alle bozze dei relativi decreti di trasferimento l'ordine di liberazione che pertanto, salvo contraria richiesta degli aggiudicatari, il Giudice emetterà contestualmente ai decreti medesimi.

ASSEGNA

al custode un acconto per spese e compensi di € 500,00 da porsi provvisoriamente a carico della creditrice precedente la quale dovrà versarlo entro e non oltre quindici giorni dall'effettuazione della richiesta, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il custode ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per l'eventuale dichiarazione di improcedibilità della procedura.

Si comunichi al notaio Pasquale Contartese, al notaio Maria Flora Puglisi ed alle parti costituite a cura della Cancelleria.

Messina, 26 maggio 2017

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa

N. 12/2003 R.G.Es.



TRIBUNALE DI MESSINA
- 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 12/2003 R.G.Es.;

letta l'istanza avanzata in data 30 maggio 2017 dall'avv. Ennio Sammartano, già nominato custode del compendio;

rilevato che per mero errore con provvedimento in data 30 maggio 2017 lo scrivente G.E., nel nominare il notaio Maria Flora Puglisi quale delegato alla vendita in sostituzione del rinunziante notaio Pasquale Contartese, ha conferito al primo anche l'incarico di custode, già ricoperto a far data dal 15 ottobre 2010 dall'avv. Sammartano;

che invero nel caso di specie non sussistono ragioni per disporre la sostituzione del custode già precedentemente nominato;

che dall'esame degli atti non emerge che il provvedimento reso in data 30 maggio 2017 abbia avuto ancora esecuzione;

P.Q.M.

visto l'art. 487^l c.p.c.,

revoca il provvedimento in data 30 maggio 2017 nella parte in cui il notaio Maria Flora Puglisi è stato nominato (anche) custode del compendio pignorato e, per l'effetto, **conferma** la nomina quale custode dell'avv. Ennio Sammartano;

manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Messina, 30 maggio 2017

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa

