







- 9) provveda a che il nome ed il recapito del Custode-Delegato siano inseriti nella pubblicità commerciale;
- 10) intervenga alle udienze fissate dal GE;
- 11) renda il conto della sua gestione, a norma dell'art. 593 c.p.c. per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia, ogni quattro mesi, con la medesima relazione con cui riferirà l'esito delle vendite (i conti parziali e quello finale specificheranno: 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);
- 12) provveda alla liberazione dell'immobile a norma dell'art. 560 c.p.c.;
- 13) al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, depositi il rendiconto finale della gestione (con avviso che il GE fisserà l'udienza di approvazione del conto in uno con quella del piano di riparto).

#### AUTORIZZA

il Custode-Delegato:

- ad utilizzare per le attività di vendita il fondo spese omnicomprensivo già assegnato per le attività di custodia;
- a richiedere al creditore procedente, o al creditore intervenuto con privilegio ipotecario di primo grado, le successive integrazioni del fondo spese quando lo stesso diventi insufficiente per assicurare il tempestivo svolgimento delle attività delegate;

#### DISPONE

A tale fine che:

- quando per effetto delle spese di pubblicità relative a un tentativo di vendita, o di altre spese impreviste, il fondo spese diventi insufficiente a coprire le spese dell'eventuale ulteriore tentativo da esperirsi in caso negativo di quello già fissato, il Custode – Delegato richieda immediatamente al creditore come sopra individuato un'integrazione di € 1.000;
- l'integrazione dovrà essere versata dal creditore onerato nel termine di 30 giorni dalla richiesta;
- in caso di inadempimento nel suddetto termine da parte del creditore onerato, il Custode – Delegato ne dia immediato avviso al GE, allegando la prova della comunicazione della richiesta indirizzata al creditore;

#### AVVISA

Sin d'ora il creditore procedente, o il creditore intervenuto con privilegio ipotecario di primo grado, che il mancato versamento dell'integrazione del fondo spese nel termine di 30 giorni dalla richiesta del Custode – Delegato determinerà l'improseguibilità della procedura, o comunque potrà determinare una maggiorazione del compenso liquidato in favore del delegato, in considerazione delle attività supplementari ad esso richieste a causa dell'inerzia del creditore medesimo;

#### DISPONE

Che il Custode – Delegato:

1. provveda a fissare la prima vendita entro 4 mesi (5 qualora il termine scada nel mese di agosto) dall'incarico e a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema *fac simile* predisposto dal GE - e disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - precisando che tutte le attività si

- svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo;
2. depositi nel fascicolo telematico, entro 15 giorni dall'incarico, copia dell'avviso di vendita;
  3. in caso di vendita ad opera di creditore fondiario, provveda a girare il saldo prezzo in favore alla banca procedente immediatamente dopo il versamento da parte dell'aggiudicatario;
  4. nell'avviso di vendita, conceda il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e fissi per il primo giorno successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara *ex art. 573 c.p.c.*, indicando nell'avviso che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'*art. 571/III c.p.c.* e le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione;
  5. provveda alla pubblicazione nei termini di legge sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'*art. 490 co. 1 c.p.c.*, e ad effettuare la pubblicità *ex art. 490 co. 2 c.p.c.*, in conformità alle circolari adottate dal Tribunale;
  6. notifichi al debitore esecutato e ai creditori iscritti non intervenuti l'avviso di vendita 45 giorni prima della data fissata;
  7. rediga verbale delle operazioni di vendita effettuate;
  8. deliberi sulle offerte pervenute; in caso di offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Custode-Delegato proceda alla vendita se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; in caso di pluralità di offerte, inviti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'*art. 573 c.p.c.*;
  9. provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'*art. 588 c.p.c.* per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; - la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
  10. provveda a: - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario; - fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
  11. depositi, entro 10 giorni da ogni esperimento di vendita relazione di aggiornamento contenente il verbale delle operazioni e la copia dell'eventuale successivo esperimento di vendita;
  12. fissi ogni successivo esperimento di vendita entro 4 mesi (5 qualora il termine scada nel mese di agosto), previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto e concedendo il termine massimo di legge (90 gg.) per il deposito di offerte irrevocabili;
  13. ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato, riferisca al GE e chiedi istruzioni prontamente, comunque in tempo utile per assicurare il rispetto del termine di 4 mesi per la fissazione della vendita;
  14. riceva le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese versandoli sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;
  15. effettui tutti i depositi ed i prelievi necessari, salvo rendiconto;
  16. comunichi tempestivamente al GE il mancato pagamento del saldo prezzo;
  17. autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.*;
  18. comunichi all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri conseguenti alla vendita, tenuto



conto delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti sulla base degli atti o delle richieste dell'aggiudicatario e le modalità del versamento da eseguirsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione;

19. inviti l'aggiudicatario, già all'atto dell'aggiudicazione, a richiedere contestualmente al versamento del saldo prezzo, e comunque prima del decreto di trasferimento, l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;
20. predisponga il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari (al decreto di trasferimento saranno allegati il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge, e le visure ipotecarie aggiornate);
21. dopo la firma da parte del GE e gli adempimenti necessari della cancelleria, curi l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 *bis*, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto), nonché la cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal GE;
22. predisponga, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso;
23. predisponga nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato;
24. dopo l'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti previsti dall'art. 596 c.p.c., provveda infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori dopo la dichiarazione di esecutività del piano di riparto;
25. provveda a tutte le operazioni delegate entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza (essendo esclusa la possibilità di sospensione o rinvio delle operazioni di vendita se non per ordine del GE).

Dispone che ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. il creditore che ha chiesto la vendita provveda, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione, a notificare la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, e al debitore costituito o che abbia eletto domicilio.

Si comunichi.

Alessandria, 02/05/2023

Il Giudice  
Elisabetta Bianco