

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 487 / 2018 R.E.

### VERBALE D'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Oggi 28/10/2020, innanzi al Giudice dell'Esecuzione **dott. Angelo FRANCO** assistito dall'assistente giudiziario Tiziana Negro sono comparsi: l'avv. Scola in sostituzione dell'avv. Bettoni Anita per il precedente che insiste per la vendita CON formula fondiaria.

#### IL G.E.

- preso atto della completezza della documentazione e vista l'istanza proveniente da creditore titolato;
- ritenuto di dover disporre la vendita sincrona mista dei beni immobili sotto indicati, con delega delle operazioni di vendita *ex art. 591-bis e 569 c.p.c.*;

#### DISPONE

La delega delle operazioni di vendita degli immobili meglio descritti nella relazione di stima alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO in piena proprietà  
Prezzo base € 166.000

Le offerte in aumento (in via telematica o analogica da far pervenire al Delegato) in caso di gara saranno:

- di € 500 per i lotti sino ad € 20.000;
- di € 1.000 per i lotti di valore compreso tra € 20.000,01 e € 200.000;
- di € 2.000 per i lotti di valore compreso tra € 200.000,01 e € 500.000;
- di € 5.000 per i lotti di valore compreso tra € 500.000,01 ed € 1.000.000;
- di € 10.000 per i lotti di valore superiore ad € 1.000.000.

dispone inoltre che

se a seguito di esperimenti di vendita deserti il valore del lotto posto in vendita scenderà all'interno dello scaglione inferiore, il Delegato provvederà automaticamente ad abbassare l'ammontare del rilancio in via automatica secondo le indicazioni sopra date.

#### DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista *ex art. 591-bis e 569 c.p.c.* e norme richiamate e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il Delegato

- dott. \_\_\_\_\_ BROCCOLI PAOLO \_\_\_\_\_ di Verona con il seguente  
gestore che viene in questa sede nominato  
\_\_\_\_\_ NOTARTEL \_\_\_\_\_

Sarà cura del delegato informare della nomina il gestore della vendita telematica entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento ed acquisirne l'accettazione contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 e a depositarle unitamente al primo avviso di vendita. In mancanza della dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015, il delegato non potrà fissare la vendita e dovrà riferirne al G.E.

## DETERMINA

in € 1.500,00 oltre accessori (se dovuti) il fondo spese da corrispondersi al delegato dal creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi.

## FISSA TERMINE

di 120 giorni dalla comunicazione per la pubblicazione (sul portale e sugli altri strumenti) del primo avviso di vendita (termine cui va aggiunto il periodo di sospensione feriale dei termini).

## DISPONE

- che il fascicolo per le operazioni di vendita potrà essere consultato tramite PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;

che il delegato verifichi nuovamente che il procedente abbia agito in forza di titolo esecutivo<sup>1</sup> (*nulla executio sine titulo*) e che, nel caso in cui dovesse risultare *ex actis* che il titolo esecutivo sia venuto meno in corso di procedura esecutiva, che sia presente un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo e che il suo intervento sia antecedente alla caducazione del titolo esecutivo in forza del quale è stata iniziata la procedura esecutiva;

che il delegato verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni **ex art. 498 c.p.c. e 158 disp. Att. c.p.c.** (destinatari dell'avviso, se il creditore procedente ha iscritto ipoteca, devono essere anche coloro che hanno trascritto un diritto di servitù, un diritto d'uso, di abitazione o d'usufrutto dopo l'iscrizione ipotecaria in quanto a norma dell'art. 2812, primo e secondo comma, c.c. il creditore ipotecario ha diritto a far subastare l'immobile come libero dai summenzionati diritti reali di godimento su cosa altrui, nonché coloro che hanno trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento contro l'esecutato un preliminare in ragione del privilegio speciale previsto dall'art. 2775-bis c.c.; l'avviso deve essere anche notificato al creditore che ha trascritto domanda revocatoria in quanto, ove la domanda fosse accolta, ha diritto in sede di progetto di distribuzione a soddisfarsi sul ricavato della vendita con preferenza rispetto ai creditori della parte eseguita): nel caso in cui il professionista dovesse verificare l'assenza dell'avviso di cui all'articolo 498, **158 disp. Att. c.p.c.** (e/o 156 dis. att. c.p.c.), prima di procedere con le operazioni delegate, deve invitare il creditore pignorante a depositare il relativo avviso entro 30 gg. Qualora questo non avvenga, il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice.

- che il Delegato, qualora riscontri formalità che non potranno essere cancellate col decreto di trasferimento (tra cui rientrano tutte le domande giudiziali, il fondo patrimoniale, i contratti preliminari, il sequestro giudiziario ed i sequestri penali trascritti), informi gli interessati e il ceto creditorio e ne dia pubblicità nell'avviso di vendita: al fine di questa verifica in sede di redazione del primo avviso di vendita il Delegato farà una nuova visura ipotecaria sul nominativo della parte eseguita con costi a carico del procedente;
- che il Delegato provveda ad acquisire, in caso di vendita dei terreni, un nuovo certificato di destinazione urbanistica ove il certificato di destinazione urbanistica acquisito agli atti del processo risulti scaduto, ai sensi dell'art. 30 terzo comma T.U. edilizia, da oltre un anno e, sempre ed in ogni caso, laddove abbia notizia dell'esistenza di sopravvenute varianti urbanistiche;
- qualora non sia stato già aperto in precedenza, che il Delegato provveda ad aprire un conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. e/o del Delegato disgiuntamente presso BNL agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario indicato dal Giudice con funzione anche di homebanking o, eventualmente, scelto anche dal professionista delegato previa una valutazione comparativa tra le condizioni offerte dai diversi istituti di credito (il delegato è autorizzato ad acquisire dal procedente un fondo spese pari a cento euro per le spese di tenuta conto e per le imposte);

---

<sup>1</sup> Non costituiscono titolo esecutivo, pur se muniti della formula esecutiva, i contratti di apertura di credito in conto corrente in sé e per sé considerati, i contratti di mutuo condizionato non accompagnati da un documento redatto nelle forme dell'atto pubblico che attesti il perfezionamento della condizione e l'erogazione delle somme di denaro, i contratti di mutuo in cui l'erogazione non sia avvenuta contestualmente alla stipula e che non sono accompagnati da un atto di quietanza redatto nelle forme dell'atto pubblico.

- che il delegato dia avviso telematico ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- che le offerte e lo svolgimento delle aste avverrà secondo la modalità sincrona mista;
- che le offerte in via telematica o analogica siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Delegato, con l'avvertenza che, ai sensi del novellato 571 c.p.c., sono valide le offerte pari ad almeno il 75% del prezzo indicato nell'ordinanza di vendita;
- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente all'offerta cartacea e/o la somma accreditata a mezzo bonifico nel caso di offerta telematica, siano restituiti a coloro che non siano risultati aggiudicatari in conformità a quanto stabilito nell'articolo 12 del D.M. 32/2015 e con spese a carico dell'offerente;
- che la cauzione ed il saldo prezzo (anche *ex art. 41 TUB*) siano versati mediante assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura;
- che provveda all'assegnazione dei beni nelle ipotesi previste dalla legge *ex art. 588 e seg. c.p.c.*, anche tenuto conto dell'introduzione della facoltà di assegnazione a favore di terzo introdotta con d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016, e con la precisazione che sono valide le istanze di assegnazione, presentate al fascicolo telematico, contenenti un'offerta di pagamento non inferiore al prezzo base previsto per l'esperimento di vendita per cui è presentata (sarà cura di chi chiede l'assegnazione comunicare la presentazione dell'istanza al Delegato);
- che, intervenuta l'aggiudicazione, il delegato depositi, se non già depositato, l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice e/o del delegato disgiuntamente presso BNL Agenzia 1 – Tribunale di Verona o altro istituto bancario indicato dal G.E.;
- che dopo ogni ciclo di vendita sincrona mista infruttuoso (per tale non intendendosi quello in cui l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto per l'omesso versamento del saldo prezzo) il delegato ribassi il prezzo di vendita sino a  $\frac{1}{4}$ , precisando che dopo il 4° esperimento di vendita infruttuoso la riduzione potrà essere sino alla metà, secondo le modalità e nei tempi indicati dall'art. 591 c.p.c., come novellato dal d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016;
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Delegato, questi ne riferisca immediatamente al G.E.;
- che avvenuta la vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro e non oltre il termine di 90 giorni dal decreto di trasferimento unitamente al progetto di distribuzione in via telematica;
- che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione il fascicolo venga comunque rimesso a questo G.E. in via telematica;
- che in caso di lotto unico libero e prezzo di vendita sceso, per effetto dei ribassi dei cicli di vendita andati deserti, al di sotto dell'importo di euro 10.000,00, il fascicolo venga rimesso a questo G.E. in via telematica;

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Nell'avviso di vendita sarà specificato quanto alla vendita senza incanto sincrona mista:

- che le offerte di acquisto presentate in via telematica o analogica al Delegato (solo in questo caso in busta chiusa) dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita e che le somme, in caso di offerta telematica, devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile e che risulta comunque soggetto alla sospensione feriale) e che in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. In tal caso, il delegato rimetterà gli atti al G.E. per i provvedimenti conseguenti e all'esito verrà fissata la vendita senza incanto;
- che l'offerta telematica o analogica dovrà contenere:
  1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), domicilio speciale eletto *ex art. 582 c.p.c.* (con indirizzo di posta elettronica certificata), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita sincrona mista. 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;

2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
  4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- che all'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e con l'indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - che l'offerta presentata è irrevocabile;
  - che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il Delegato e presso il sito del Tribunale;
  - che in caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto o nel caso di offerte dello stesso valore a chi abbia presentato l'offerta per primo;
  - che la vendita sincrona mista 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, sicché 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 dalla 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
  - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili anche successivi a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario dal d.m. 313/1999 (nei limiti dell'elenco tassativo di cui all'art. 586 1° co. c.p.c.), nonché, nel della presenza di diritti di usufrutto, uso, abitazione e servitù trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore ipotecario precedente od intervenuto, libero dagli anzidetti diritti reali di godimento su cosa altrui;
  - che, se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esenzione dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
  - che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015. Si precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'articolo 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o coofferente.

Il Delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita sincrona mista con incanto, non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex art. 568 c.p.c.*, come da modifica *ex d.l. 83/2015*.

## **PUBBLICITA' LEGALE**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

Il portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, si evidenzia che ai sensi del primo comma dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e che l'articolo 631 bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore precedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura. Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'articolo 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della

Giustizia le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita. Sarà onere del Delegato curare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima dell'esperimento di vendita e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita. Sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo dovuto per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al Delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno sessanta giorni prima di ciascun esperimento di vendita. Si fa quindi onere al Delegato di segnalare agli eventuali altri creditori l'omesso versamento e di chiederne la surroga per il pagamento. Il Delegato anche se in possesso di fondo spese capiente, già versato in precedenza, non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento dell'attestato di pagamento già avvenuto, da parte dei creditori, sul portale; l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori. Infatti, l'articolo 631 bis c.p.c. prevede che se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'arti. 630, 2 e 3 comma e di conseguenza, il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento coincide col soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di detto onere, ossia l'estinzione della procedura. Quanto alle procedure in cui il creditore sia ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso. Ove al Delegato non sia trasmessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il Delegato stesso non possa provvedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione;

Soltanto su espressa istanza del creditore procedente il delegato dovrà procedere pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere della Sera edizione Corriere Veneto e/o L'Arena (scelto dal medesimo creditore procedente), a cura di EdiCom Finance s.r.l., la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione. Detta pubblicità è, dunque, facoltativa ed è rimessa alla volontà della parte interessata alla vendita. L'invio della documentazione potrà avvenire a mezzo posta raccomandata in Via San Donà n. 28/b int. 1, 30174 Mestre (VE), tel. 041-5369911 / 041-5369920, a mezzo fax 041-5351923, o a mezzo e-mail [info.verona@edicomsrl.it](mailto:info.verona@edicomsrl.it). L'avviso di vendita dovrà, sempre e comunque, essere pubblicato sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie (con fotografia), sul sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) comprensivo di video, ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito sempre a cura della EdiCom Finance s.r.l. (con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore). Dovrà essere curata altresì la pubblicità sul sito apposito della Corte d'Appello di Venezia.

L'avviso di vendita - tranne il caso di cui alla pubblicità del portale delle vendite pubbliche per cui vige la disciplina di dettaglio sopra evidenziata - va pubblicato in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e con incanto / in un termine non superiore a 60 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la gara in aumento di quinto, e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell'esecuzione e del Delegato;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista;
- orario di apertura delle buste o di esame delle stesse (per la vendita senza incanto / indicazioni su dove reperire maggiori informazioni);

Il Giudice dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.

L'avviso deve essere altresì notificato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. solo per il primo esperimento di vendita.

Sono autorizzate eventuali forme di pubblicità complementare su siti dedicati (ad es. siti Unicredit) a cura e a spese del creditore interessato senza alcun onere per la procedura.

### **DELEGA ALTRESÌ**

il medesimo Delegato per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista e in particolare:

- a predisporre entro trenta giorni dal versamento del prezzo il decreto di trasferimento trasmettendolo in via telematica senza indugio al Giudice per la sottoscrizione;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché delle formalità di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e sequestri conservativi civili disposte con il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- alla formazione, nel rispetto delle legittime cause di prelazione, del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione (unitamente agli atti) in via telematica al Giudice, a tal fine sarà assegnato ai creditori un termine massimo di giorni trenta per il deposito presso il Delegato delle dichiarazioni di credito e delle note spese; il Giudice dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvederà ai sensi dell'art. 596 c.p.c. al deposito del progetto di distribuzione in Cancelleria rimettendo gli atti al professionista delegato per la fissazione della data d'udienza per la comparizione delle parti, la quale verrà comunicata direttamente dal professionista delegato alle parti; all'esito dell'udienza il professionista delegato, se nessuna delle parti compare o le parti, comparendo, dichiarano di approvare il progetto, dichiarerà il progetto approvato e rimetterà gli atti alla Cancelleria; se invece sorge controversia distributiva sulla quale non si raggiunge un accordo tra le parti avanti al delegato, quest'ultimo rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per la risoluzione della controversia distributiva;
- nel caso in cui nel corso della fase liquidatoria sia stata pronunciata decadenza dall'aggiudicazione, su richiesta del creditore avente titolo sulla base del piano di graduazione dei crediti, il professionista delegato nel progetto di distribuzione attribuisce il credito portato dal decreto di condanna di pagamento della differenza tra il prezzo offerto dall'aggiudicatario decaduto e quello per il quale è avvenuta la vendita e predisporre la minuta del decreto di condanna con indicazione nominativa del creditore o dei creditori nel cui favore è pronunciato e la quantificazione esatta della somma a carico dell'aggiudicatario decaduto (v. art. 177 disp. att. c.p.c.);
- ad erogare le somme in conformità al progetto di distribuzione approvato e quindi a restituire gli atti all'ufficio.

### **NOMINA**

quale custode giudiziario ANDREA MARCHESINI

Il nominato custode si atterrà alle indicazioni normative degli artt. 559 e 560 c.p.c. e in particolare:

1) Il custode, entro venti giorni dalla nomina, presa visione relazione di stima, effettuerà un primo accesso al compendio pignorato presentando copia del provvedimento di nomina e spiegando a parte esecutata e/o agli occupanti quali siano le sue funzioni e quali siano i doveri degli occupanti;

2) Il custode provvederà a far sì che all'esperto stimatore sia consentito l'accesso al compendio pignorato in ipotesi di impossibilità per irreperibilità o per rifiuto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica o di un fabbro;

3) Il custode, se l'immobile risulti occupato da terzi, chiederà in base a quale titolo detengano il bene e, se esistente, ad acquisire contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo abilitante la detenzione; in caso di locazione senza contratto scritto, ad acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione; se emerge l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale ne sia la data di scadenza, ad inviare senza indugio a mezzo raccomandata la relativa disdetta, a comunicare la circostanza al giudice e al creditore precedente al fine di un'eventuale azione giudiziale; se non venisse allegato alcun

contratto opponibile, tra cui il comodato, mai opponibile alla procedura, il custode ne darà comunicazione immediata al giudice e ai creditori, allegando bozza dell'ordine di liberazione immediata.

4) Il custode comunicherà gli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode dovranno essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, verrà disposta la immediata liberazione dell'immobile, rilascio che in ogni caso dovrà avvenire in ipotesi di aggiudicazione;

5) Il custode eseguirà la liberazione secondo le seguenti modalità:

a) in occasione del primo accesso da effettuare nel termine di cui al punto 1 concorderà per iscritto con parte esecutata e i terzi non aventi titolo per detenere l'immobile una data per il rilascio spontaneo dell'immobile, libero da cose o persone anche interposte, liberazione che comunque deve avvenire entro 90 gg. dalla data dell'udienza ex art. 569 c.p.c., salva diversa disposizione del g.e. in punto autorizzazione a dimorare ex art. 560 c.p.c.;

b) in difetto di accordo o nel caso in cui la convenzione di cui al punto che precede non venga rispettata, il custode eseguirà altro accesso e nell'occasione comunicherà a parte esecutata e agli occupanti senza titolo con raccomandata a mani avviso contenente l'indicazione dell'ordine di liberazione, la data e l'ora di un primo accesso finalizzato alla liberazione (in ipotesi di assenza dei destinatari dell'ordine il custode vi provvederà con raccomandata a/r) – tra la data di comunicazione dell'ordine di liberazione e la data fissata per la liberazione effettiva non possono trascorrere più di sessanta giorni;

c) nell'occasione dell'accesso di cui precede il custode informerà parte esecutata e i terzi occupanti senza titolo della necessità di asportare tutti i beni mobili e/o documenti di loro proprietà entro un termine massimo di trenta giorni, salvo il caso che la natura dei beni non richieda l'asportazione in termini inferiori, con l'avvertenza che in mancanza i beni dovranno ritenersi abbandonati (di detta intimazione sarà data notizia a verbale e se l'intimato non è presente con atto notificato dal custode);

d) se in occasione dell'accesso indicato nell'ordine di liberazione il custode non riceve i beni immobili staggiti in consegna e non verifica la loro liberazione, il custode chiederà l'intervento delle forze dell'ordine e di un fabbro con facoltà di differire l'effettiva liberazione ad un successivo accesso da effettuare entro il termine massimo di venti giorni;

e) l'intervento della forza pubblica, salvo casi di assoluta urgenza, deve essere richiesto con un preavviso di almeno dieci giorni;

f) qualora il custode verifichi che l'asporto dei beni mobili non sia stato eseguito nel termine dato, i beni mobili si considerano abbandonati e il custode ne disporrà lo smaltimento o la distruzione, salva diversa disposizione del giudice;

g) la procedura di liberazione non deve superare il termine massimo di 180 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c., termine aumentato di gg. 30 nel caso in cui alcuna delle sopra descritte attività debba essere compiuta nel mese di agosto e di ulteriori 30 gg. nel caso in cui parte esecutata o occupante non abbia rispettato l'accordo scritto di liberazione;

h) il custode redigerà verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi da depositare in via telematica nel fascicolo della procedura;

6) Il custode, previa autorizzazione del giudice, eserciterà le azioni previste dalla legge per conseguire la disponibilità del compendio pignorato e a curare in via esecutiva l'ordine di liberazione, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo il caso di espressa dispensa;

7) Il Custode comunicherà, quando necessario, ai competenti Servizi Sociali, il provvedimento di liberazione emesso dal giudice descrivendo la condizione degli occupanti e l'eventuale presenza di categorie meritevoli di tutela;

8) Il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo degli oneri condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente, trattandosi di spese per le quali risponde in solido la parte aggiudicataria;

9) Il custode verificherà lo stato di conservazione del compendio pignorato informando il giudice allorquando riscontri difformità rispetto a quanto evidenziato nella relazione di stima, segnalando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o l'opportunità di installare dispositivi di sicurezza al fine di evitare indebite intrusioni, esborsi che comunque dovranno essere autorizzati dal giudice;

10) Il custode provvederà all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero alla percezione di altre somme dovute per l'occupazione autorizzata dell'immobile, abilitando all'uso l'accensione di libretto o di conto corrente presso la filiale B.N.L. s.p.a. di questo ufficio o di altro istituto bancario;

11) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni dovrà svolgersi, a cura e sotto la responsabilità del custode, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

12) Il custode fornirà agli interessati ogni utile informazione ed assistenza inerenti alle modalità di vendita del bene pignorato e alla sua consistenza, indicando come poter prendere visione della relazione di stima, delle planimetrie e dell'ordinanza di vendita pubblicate sugli appositi strumenti pubblicitari previsti dalla legge e dall'ordinanza di vendita;

13) Il custode provvederà, anche per il tramite di ausiliari o incaricati, ad organizzare le visite ai beni staggiati da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro e, pur nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare i beni in orari differenziati, omettendo di rivelare se vi siano o meno altre persone interessate;

14) Il custode provvederà ad una rendicontazione semestrale circa l'amministrazione e la conservazione dei beni staggiati, salvo particolari casi od urgenze non esigano diversa periodicità, e nel predetto rendiconto dovrà indicare gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate e delle uscite.

15) Il custode, anche per il tramite di ausiliari, provvederà ad affiggere un cartello con la dicitura VENDESI sul portone di ingresso dell'immobile in concomitanza con l'espletamento delle forme di pubblicità ordinaria.

### **GESTORE**

Tenuto conto che le modalità di svolgimento dell'incanto vengono stabilite nella forma della vendita sincrona mista e che quindi la gara avverrà sia in via telematica sia analogica, si ritiene necessario disporre in ordine al gestore che è il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica (art. 2 D.M. 32 del 2015).

Lo stesso è stato scelto nei termini di cui sopra a seguito di apposita procedura nel rispetto delle circolari in materia.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni.

Il G.E.  
dott. Angelo Franco