



TRIBUNALE DI ENNA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA E NOMINA CUSTODE**

Il giudice onorario, dott. Nunzio Noto, in funzione di giudice dell'esecuzione,
Procedimento esecutivo immobiliare n. 85/2017 R.G.E.

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10 ottobre 2018;
vista la richiesta di parte creditrice di disporre la vendita del compendio pignorato;
sentite le parti;
visto che i debitori non hanno proposto opposizione all'esecuzione e/o agli atti esecutivi;
ritenuto che possa procedersi a disporre la vendita del compendio pignorato;
rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato:
che custodi sono ancora i debitori che ne hanno la materiale detenzione;
che pertanto, occorre provvedere alla sostituzione, quale custode, dei debitori;
rilevato che l'art. 569, comma 4, cod. proc. civ., come modificato dal D.L. n. 59/2016,
convertito in legge n. 119/2016, prevede che il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza
con cui dispone la vendita *"...Stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi
dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della
cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei
casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità
telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle
disposizioni per l'attuazione del presente codice..."*
rilevato che l'art. 161 ter disp. att. cod. proc. civ. prevede che *"Il Ministro della
giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento
della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal*

codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche.

Con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche..."

rilevato che con D.M. del 26 febbraio 2015, n. 32 è stato emanato il regolamento recante le regole tecnico - operative per lo svolgimento delle vendite dei beni immobili con modalità telematiche;

rilevato che tali previsioni, in forza di quanto stabilito dall'art. 4, comma 5 del D.L. n. 59/2016, convertito in legge n. 119/2016, si applicano alle vendite forzate di immobili disposte dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella G.U. del decreto del Ministero della Giustizia che accerta la piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche;

rilevato che con D.M. del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. il 10.01.2018 è stata accertata la piena funzionalità del Portale delle Vendite Pubbliche;

ritenuto, quindi che l'art. 569 cod. proc. civ., nella nuova formulazione, opera a partire dal 10 aprile 2018;

ritenuto di non dover per adesso disporre la disposizione della vendita telematica, utilizzando la clausola di salvezza di cui all'art. 569, comma 4, cod. proc. civ., anche in ragione di varie difficoltà operative per l'avvio delle vendite telematiche;

ritenuto in particolare che ancora non sia chiaro quali saranno le modalità di esecuzione dei servizi da parte del gestore delle vendite telematiche, mentre non sono ancora determinati i prezzi praticati per i servizi medesimi;

ritenuto che, allorquando tali indicazioni venissero stabilite, occorrerà procedere alle opportune valutazioni;

ritenuto ancora che il contesto socio - economico del circondario di Enna rende plausibile che i costi della vendita telematica, almeno per adesso, siano eccessivi rispetto ai benefici prospettati;

ritenuto che sia problematica, anche dal punto di vista tecnico, la gestione della vendita telematica, per l'assenza del collegamento telefonico e telematico ad Enna e nei dintorni mediante fibra ottica, che consentirebbe lo scambio dei messaggi in modo ottimale;

ritenuto quindi che sia opportuno anche in funzione del sollecito svolgimento e conclusione del procedimento esecutivo che questo avvenga senza la vendita telematica, almeno per ora, salvo successivi provvedimenti integrativi predisposti dal giudice dell'esecuzione;

DISPONE

che parte creditrice procedente provveda a notificare il presente provvedimento di delega agli eventuali creditori di cui all'art. 498 c.p.c., non comparsi almeno 30 giorni prima della vendita, ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c..

ORDINA

procedersi alla vendita del compendio pignorato;

visto l'art. 591 *bis* c.p.c., delega l'avv. Santi Mastroianni, con studio in Enna (EN), via Giuseppe Marchese, n. 2, al compimento delle operazioni di vendita, *ex art.* 591 *bis* c.p.c., secondo le modalità appresso specificate.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi ventiquattro dalla comunicazione; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente.

Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione di questa ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte.

Nel rapporto o relazione riepilogativa il professionista dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro: che la notifica del pignoramento si è perfezionata; che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato; che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 cod. proc. civ.; che il creditore procedente è munito di regolare titolo esecutivo; che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 cod. proc. civ.; che sono stati individuati esattamente i comproprietari e che hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 cod. proc. civ.; che è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ.; che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima.

Il professionista delegato provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 570 cod. proc.

civ..

il professionista delegato fisserà i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni - per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

Il professionista fisserà per il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la data e l'ora di apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta, a norma dell'art. 572 cod. proc. civ. e l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 cod. proc. civ. (ove la gara non abbia luogo per mancata adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta alla quale si accompagni la cauzione di maggiore importo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine di saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima).

Il professionista delegato provvederà a compiere gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 cod. proc. civ..

Il professionista delegato provvederà a ricevere ed autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ..

Il professionista delegato provvederà a fissare la nuova vendita ed il termine per la presentazione di nuove offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 591 cod. proc. civ.; a tal fine il prezzo base dovrà essere ridotto nella misura di un quarto rispetto al prezzo base del precedente tentativo di vendita.

Il professionista delegato provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 cod. proc. civ..

Il professionista delegato provvederà a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 cod. proc. civ., nel quale sarà indicata: la natura dell'immobile, il comune in cui esso si trova ubicato e l'identificazione catastale, il prezzo base (già determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ. , nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione

dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante. In ogni caso, il professionista segnalerà al giudice l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti, qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti) e l'offerta minima, con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione se, in caso di unica offerta di acquisto, sia anche pervenuta istanza di assegnazione per un prezzo maggiore ovvero in caso di offerte per il prezzo inferiore a quello base, ove si ravvisi la possibilità di ottenere un prezzo maggiore da una nuova vendita; i siti internet sui quali verrà pubblicata la vendita; il nominativo del custode; la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del T.U. del 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni; l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi i vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene.

Nell'avviso dovrà essere evidenziato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 cod. proc. civ. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso stabilito, sito nel circondario del Tribunale di Enna.

Il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerente deve presentare - nel luogo sopra indicato - una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, il professionista delegato avviserà l'offerente che deve presentare l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Il professionista delegato darà atto ed avviserà che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di

chi materialmente provvederà al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte di acquisto dovranno contenere l'indicazione del prezzo (non inferiore al prezzo base, ridotto di un quarto), del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio, l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata alla quale eventualmente indirizzare le comunicazioni, nonché copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

In nessun caso il professionista delegato potrà dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte ovvero di istanze di assegnazione da parte del creditore, adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione.

Il professionista delegato aprirà le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro e le altre dovute per legge), oltre il 50% del compenso spettante al professionista per la fase del trasferimento del bene saranno a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile saranno a carico del procedimento esecutivo.

L'offerente dovrà depositare, unitamente alla cauzione, una somma pari al 20% del prezzo offerto a titolo di spese; in caso di non aggiudicazione tale somma sarà immediatamente restituita all'offerente, unitamente alla cauzione; in caso di aggiudicazione, ove tale somma dovesse risultare insufficiente, il professionista inviterà l'aggiudicatario al versamento dell'integrazione nella misura necessaria, nel termine di giorni dieci dalla richiesta, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato comunicherà l'avviso di vendita ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone che l'avviso di vendita sia pubblicato, entro cinquanta giorni prima della vendita fissata, a cura del professionista delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche, per come imposto dalle recenti novità normative.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche il professionista delegato dovrà pertanto pubblicare i seguenti atti:

- avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il prezzo di vendita e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- ordinanza di vendita epurata dai riferimenti alla persona dell'esecutato;
- copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, epurato dai riferimenti alla persona del debitore esecutato;
- planimetria del bene immobile posto in vendita, ove sussistente in perizia;
- foto del bene posto in vendita;
- indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Il professionista delegato dovrà procedere a scaricare dal Portale, entro il giorno anteriore alla vendita, la certificazione di avvenuta pubblicazione.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà avvenire in conformità alle specifiche tecniche e sotto la diretta responsabilità del professionista delegato, tenuto conto, in particolare, che il soggetto legittimato alla pubblicazione sia tenuto ad asseverare che la documentazione allegata sia idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone che, a cura del professionista, sia disposta la pubblicazione dell'avviso di vendita, entro *quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita*, - per estratto - sul quotidiano "La Sicilia" e/o **Il Giornale di Sicilia** e/o **Il Quotidiano di Sicilia**, a scelta, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Enna. Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale e conterrà in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, la data, il luogo e

l'ora dell'asta, con indicazione del custode e del numero della procedura; saranno omessi il nome del debitore, l'importo del rilancio minimo ed i confini del bene.

Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il giudice dell'esecuzione dispone che, a cura del professionista, dell'avviso, della presente ordinanza e della relazione dell'esperto ed allegati, con le eventuali foto, sia fatta pubblicazione, entro quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, sul free press Newspaper Aste del Tribunale di Enna a cura di Astalegale.net, mediante invio di copia a mezzo e-mail all'indirizzo procedure.enna@astalegale.net, ovvero via fax al n. 039.3309896 o anche a mezzo posta all'indirizzo piazza Risorgimento, n. 1 – 20841 Carate Brianza (MB); che, della presente ordinanza - per riassunto - e della relazione di stima dell'esperto con allegati venga data pubblicità sul sito www.tribunale.enna.it, gestito da Astalegale.net mediante invio di copia a mezzo e-mail all'indirizzo procedure.enna@astalegale.net, a mezzo fax al n. 039.3309896 ovvero anche a mezzo posta all'indirizzo piazza Risorgimento, n. 1 – 20841 Carate Brianza (MB).

Questo giudice dispone inoltre che della vendita - per riassunto - venga data pubblicità anche mediante affissione di n. 10 manifesti murali nei comuni di Enna, Barrafranca e Piazza Armerina, da effettuarsi almeno, *quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita o del termine per la presentazione delle offerte, senza riferimento al nominativo della parte esecutata.*

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione al giudice dell'esecuzione e notificato al debitore.

Il professionista dovrà in ogni caso attenersi alle indicazioni per i professionisti delegati disponibili presso la cancelleria anche per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato. Se il prezzo non verrà versato entro il termine stabilito il professionista ne darà tempestiva comunicazione al giudice, trasmettendogli il fascicolo.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 cod. proc. civ., essa

avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto, stabilendo che il rilancio degli offerenti avvenga in misura non inferiore ad €. 1.000,00 per volta.

Qualora sussista la possibilità che si possa dar luogo all'incanto, ovvero qualora sussista la probabilità di vendere il bene immobile ad un prezzo maggiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 cod. proc. civ., il professionista delegato informerà della circostanza il giudice per i provvedimenti ritenuti necessari.

Il professionista delegato depositerà, entro giorni tre, le somme eventualmente versate direttamente all'aggiudicatario, su un libretto di deposito o conto corrente intestato al procedimento esecutivo, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, aperto presso una banca con sede o filiale in Enna.

Nel caso di vendita di più lotti il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone senza indugio al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto sia sufficiente al pagamento delle spese del procedimento e dei crediti azionati del creditore procedente e dei creditori intervenuti, comprensivi di capitale ed interessi.

Il professionista delegato fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato curerà che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 - comma 4 - D. Lgs. 1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

Il professionista delegato darà in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita.

Il professionista delegato, dopo il terzo tentativo di vendita senza esito, informerà il giudice dell'esecuzione rimettendo gli atti allo stesso per i provvedimenti da adottare.

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, cod. proc. civ., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio - nel caso in cui si non faccia luogo ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 cod. proc. civ. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto il verbale delle operazioni di vendita e la prova

dell'effettuata pubblicità e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici, nonché copia della documentazione attestante il regolare versamento della cauzione, del fondo spese e del saldo prezzo.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento o di eventuali iscrizioni ipotecarie, anche successive al pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso i competenti uffici i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento a quella del decreto di trasferimento.

Al fine della redazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito, ove non presente nel fascicolo, e la nota di precisazione del credito e la nota spese, con indicazione specifica delle spese sostenute, dei crediti chirografari e dei crediti muniti di garanzia ipotecaria o comunque privilegiati.

In seguito all'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori assegnatari, provvedendo a depositare in cancelleria la documentazione attestante gli avvenuti versamenti.

Il professionista delegato provvederà al deposito del progetto di distribuzione parziale entro trenta giorni dal versamento del prezzo. Il professionista delegato potrà comunque chiedere al giudice di non procedere a riparti parziali per esigenze di economia processuale, qualora la somma da ripartire sia di modesta entità, tenuto anche conto delle ragioni creditorie.

I riparti parziali saranno eseguiti anch'essi tenuto conto delle legittime cause di prelazione, ed a tal fine il professionista delegato dovrà chiedere ai creditori la nota di credito aggiornata. Il professionista delegato dovrà tener conto dei pagamenti già eseguiti, al fine di evitare duplicazioni; dovrà tener conto dei mandati incassati e di quelli ancora giacenti; dovrà accantonare le somme necessarie alle spese della procedura (spese vive e compensi del custode e del professionista delegato); dovrà infine calcolare approssimativamente le spese future.

Il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del

comma 2 dell'art. 591 *bis* c.p.c..

In nessun caso il professionista delegato sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte, senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione, infine,

determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000,00 (mille/00), quale acconto sulle spese di pubblicità e per anticipo del compenso, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni dalla notifica di questo provvedimento e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; il professionista delegato emetterà, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso di quest'ultima.

Il giudice dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice per i provvedimenti ritenuti opportuni o necessari; dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio;

NOMINA CUSTODE

Il professionista delegato medesimo.

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- notificare il provvedimento di nomina al debitore presso il suo domicilio reale, anche quando abbia eletto domicilio in luogo diverso dalla residenza;
- effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando al giudice le difficoltà eventualmente incontrate;
- versare le somme incassate in forza dell'espletamento dell'incarico, di cui al presente provvedimento, sul conto corrente o deposito indicato in precedenza;
- verificare in base a quale titolo eventuali terzi occupino gli immobili pignorati, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione o altro diverso titolo. Qualora emerga l'esistenza di un contratto opponibile, il custode verificherà la data di scadenza, provvedendo ad inviare la disdetta nelle forme di legge, comunicando la circostanza al giudice ed ai creditori;



- dare comunicazione agli occupanti degli immobili del provvedimento di vendita e nomina custode, intimando il versamento delle somme già dovute al debitore; in caso di occupazione senza titolo opponibile, dovrà essere specificato che le somme dovute saranno considerate indennità di occupazione illegittima;
- riscuotere i canoni di locazione e le indennità di occupazione, versando le somme riscosse sul conto corrente o deposito, segnalando al giudice l'eventuale mancato pagamento dei canoni o delle indennità che si protraggono per oltre tre mesi;
- segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile;
- segnalare l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, terzo comma, cod. civ.;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, anche al fine dell'eventuale partecipazione alle assemblee condominiali;
- rendere edotto l'occupante della circostanza che, in forza dell'intervenuta esecuzione immobiliare, lo stesso è divenuto mero detentore e dovrà consentire il regolare svolgimento dell'esecuzione forzata, con particolare riferimento alle visite di coloro che saranno interessati a partecipare alla vendita. Il custode quindi concorderà con l'occupante l'immobile i tempi e le modalità di accesso per le visite, riguardando la riservatezza degli occupanti. Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire le copie delle convocazioni di assemblea con gli eventuali allegati, l'indicazione degli eventuali insoluti, nonché copia dei verbali e delle delibere di assemblea. Il custode determinerà gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63 disp. att. cod. civ. l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente con il debitore;
- fare in modo che gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili oggetto di pignoramento;
- fornire utile informazione agli eventuali acquirenti in merito alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza degli immobili;
- rendere il conto semestrale della gestione, a norma dell'art. 593 cod. proc. civ., evidenziando, in modo particolare: il saldo contabile di custodia; gli interessi eventualmente maturati sulle somme depositate; le poste attive e quelle passive; le attività compiute, le istanze proposte ed i risultati ottenuti. Al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute;

R. M.

- salvaguardare i diritti degli eventuali comproprietari, nell'ipotesi di pignoramento di beni in comunione ed indivisi;

ORDINA

la liberazione dell'immobile.

ASSEGNA

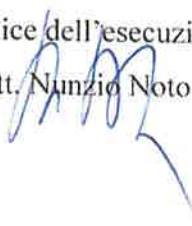
al custode la somma di €. 1.000,00 (mille/00) a titolo di acconto per spese e compenso, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente o del surrogante.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni di legge.

Enna, 22 ottobre 2018.

Il giudice dell'esecuzione

dott. Nunzio Noto



TRIBUNALE DI ENNA

Deposito in Cancelleria

22-10-2018

Assistente Giudiziale
Cancelleria



