



## TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ORDINANZA

Il Giudice dell'esecuzione *Francesco LENTANO*

nel procedimento di espropriazione forzata promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA (ora POP NPLs 2019 s.r.l. e per essa FIRE s.p.a.) nei confronti di [REDACTED] sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 23/10/2023, osserva quanto segue.

In data 30/1/2017 fu disposta la vendite dei beni pignorati, mediante delega all'avv. [REDACTED] [REDACTED] cui fu assegnato il termine di 24 mesi per lo svolgimento di tre tentativi di vendita; in realtà, nel termine assegnato, fu svolto solo uno dei tre tentativi; tuttavia, avendo il delegato, con relazione depositata in data 28/2/2019, comunicato di aver sofferto di <<gravi ragioni familiari>>, lo scrivente, in data 19/4/2019, assegnò termine di ulteriori mesi 12 per completare le attività di vendita.

Il secondo tentativo fu eseguito solo il 14/11/2019 (sette mesi dopo la assegnazione del nuovo termine di dodici mesi), e come conseguenza di detto ritardo, non fu eseguito il terzo tentativo, poiché, dal 9/3/2020, sopravvenne la sospensione dovuta alla emergenza pandemica.

Con ordinanza emessa in data 27/6/2020, lo scrivente, dopo aver dato atto che la procedura doveva ritenersi sospesa ai sensi dell'art. 54 ter L. 27/2020 (trattandosi di immobile abitativo), prevedendo la cessazione della sospensione alla data dell'1/11/2020, assegnò ulteriore termine di mesi dodici decorrente da detta scadenza, per lo svolgimento del terzo tentativo, non senza rivolgere al delegato il seguente avvertimento (evidenziato anche graficamente con carattere grassetto, corsivo e sottolineato): <<Avverte il delegato che, trattandosi di procedura risalente al 2013 e di seconda proroga, non saranno consentite ulteriori dilazioni, ed il mancato compimento delle attività delegate nel termine assegnato, comporterà revoca dell'incarico>>.

In realtà, la sospensione delle procedure aventi ad oggetto immobili abitativi, come è noto, fu prorogata dall'art. 13, c. 14°, del decreto-legge 31/12/2020, n. 183, convertito, con modificazioni, nella legge 26/02/2021, n. 21; di conseguenza la sospensione cessò il 30/6/2021 (o, per meglio dire, il 22/6/2021, poiché l'ultima proroga fu anche dichiarata incostituzionale con sentenza del giudice delle leggi, n. 128/2021).

Il terzo tentativo, pertanto, avrebbe dovuto svolgersi nei dodici mesi assegnati quale



seconda proroga, e dunque, nel termine tra il 30/6/2021 ed il 30/6/2022; ma, in quel periodo, il delegato non depositò alcuna relazione.

Lo scrivente, che pure non aveva ricevuto nessuna segnalazione o sollecito dal creditore, si avvide della situazione mediante i controlli periodici eseguiti sulle procedure delegate, e pertanto, con decreto del 2/1/2023, fissò udienza di verifica, preannunciando la revoca dell'incarico.

All'udienza dell'8/2/2023 il delegato dichiarò che, dopo aver dovuto annullare la terza vendita, in conseguenza della pandemia, aveva «erroneamente archiviato la posizione». Il creditore chiese che si continuassero le operazioni di vendita col medesimo delegato, e lo scrivente, alla luce di ciò, concesse ulteriore fiducia e confermò l'incarico, adeguando la vecchia ordinanza al sopravvenuto modello di delega telematica, e prevedendo che il tentativo di vendita (*si ripete, costituente il terzo dei tre disposti sin dal lontano 30/1/2017*) fosse svolto entro sei mesi.

Va evidenziato che detto termine non era particolarmente oneroso né gravoso quanto all'impegno richiesto, ove si consideri che il nuovo modello di ordinanza di vendita telematica, adottato da questo Ufficio dal 2018, prevede ordinariamente, per tutte le deleghe, che il primo tentativo sia svolto entro sei mesi, sebbene, in quel caso, esso debba essere preceduto da uno studio del fascicolo certamente non necessario per svolgere il terzo tentativo.

E va anche evidenziato che, nelle procedure post-riforma Cartabia, è previsto dalla legge che entro dodici mesi, siano eseguiti ben tre tentativi di vendita, a dimostrazione di quanto sia importante, per il legislatore, un rapido svolgimento dell'incarico, e di come sia considerato ingiustificata la perdita di tempo tra un tentativo e l'altro.

In ogni caso, all'udienza, il delegato non rappresentò alcuna difficoltà nell'adempiere a quanto stabilito.

Il termine di sei mesi, decorrente dall'8/2/2023, andava a scadere l'8/9/2023, volendo tener conto della sospensione feriale.

Entro detta data, nessuna relazione è stata depositata e nessuna vendita risultava pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche; sicché lo scrivente, con decreto del 2/10/2023, ha nuovamente fissato udienza e nuovamente preannunciato la possibilità di revocare il delegato.

Per correttezza, si dà atto che il decreto in questione ha erroneamente riprodotto quello precedente del 2/1/2023, senza aggiungere il riferimento finale agli ulteriori sei mesi trascorsi senza alcuna notizia.

Fissata l'udienza ove è stata assunta la riserva, il delegato ha depositato una relazione dalla quale si apprende quanto segue.

Il conto corrente intestato alla procedura, previsto dalla ordinanza emessa all'udienza dell'8/2/2023, era stato aperto il 24/2/2023, e in pari data era stata effettuata la comunicazione al creditore precedente delle coordinate bancarie, per il versamento del



fondo spese, che poi era avvenuto il 16/3/2023.

Il tentativo di vendita veniva fissato per il giorno 15/12/2023, e si tentava di dare avviso di ciò alla esecutata a mezzo ufficiale giudiziario, ma la notifica risultava di esito incerto, dal momento che, effettuata ai sensi dell'art. 140 c.p.c., la raccomandata informativa veniva restituita al mittente con la dicitura "irreperibile". Conseguentemente il delegato si recava presso l'immobile, senza riuscire a contattare l'esecutata.

Orbene, ritiene lo scrivente che la relazione manifesti ancora una volta il mancato rispetto delle prescrizioni del g.e.

Il tentativo di vendita è stato fissato per una data che supera di oltre tre mesi la scadenza del termine assegnato.

Di tale ritardo, non si è dato conto al g.e. e non è stata richiesta alcuna proroga.

Si è perso tempo e denaro per la notifica dell'avviso all'esecutata a mezzo UNEP, con le complicazioni che ne sono derivate, quando l'esecutata è regolarmente costituita nella procedura e dunque ogni comunicazione avrebbe dovuto essere eseguita a mezzo pec al suo difensore.

Della pubblicazione dell'avviso nel P.V.P., non vi è alcuna traccia.

Nemmeno il ritardo iniziale nell'acquisizione del fondo spese giustifica la fissazione di un tentativo di vendita tanto lontano. Acquisito il fondo spese il 16/3/2023, non si vede cosa ostasse a fissare la vendita entro l'8/9/2023; tra le due date vi era una distanza tale da consentire di rispettare tutti i termini previsti dalla ordinanza di vendita, anche per la pubblicità. E se vi fossero state difficoltà pratiche, burocratiche, logistiche, legate a meccanismi minuti ignoti al g.e., il delegato avrebbe dovuto darne notizia.

Di fatto, si è continuato a perdere tempo nonostante gli oltre sei anni trascorsi dal conferimento dell'incarico e nonostante al delegato fosse stata prospettata la possibilità di revoca dell'incarico prima nel decreto del 27/6/2020, poi in quello del 2/1/2023.

Non si ravvisa la possibilità di dare ulteriore fiducia al delegato, che pertanto va sostituito, accogliendo così la richiesta che anche il precedente ha formalizzato in udienza.

P.Q.M.

- 1) revoca l'incarico di professionista delegato alla vendita e custode conferito all'avv. [REDACTED];
- 2) nomina professionista delegato e custode, in sostituzione, l'avv. Marco Leocata;
- 3) dispone che il nuovo delegato provveda allo svolgimento del terzo tentativo di vendita entro il termine massimo di sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza, con la prescrizioni di cui alla ordinanza emessa in data 8/2/2023;
- 4) pone a carico del creditore precedente, ed a favore del nuovo delegato, un acconto sui compensi di € 1.000;
- 5) onera il delegato revocato di consegnare al nuovo delegato, immediatamente, tutta la documentazione cartacea e telematica in suo possesso, inclusa quella necessaria ad operare sul conto corrente avente IBAN N. IT53 2050 3616 900C C045 1302 706.



Si comunichi alle parti costituite, all'avv. Carmelo Paolo Russo, all'avv. Marco Leocata, a cura della Cancelleria.

Catania, 29 ottobre 2023

