



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.E. n. 214/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento;

preso atto, in particolare, dell'istanza di vendita formulata dal creditore precedente;

ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo dell'espropriazione forzata e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato;

ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'ing. Carmen Ferraioli ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

rilevato che l'elevato numero di procedimenti pendenti sul ruolo rende opportuno, ai fini di una più celere definizione degli stessi, delegare, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita della presente espropriazione forzata;

rilevato, inoltre, che, ai sensi dell'art. 559, comma 4, c.p.c., come novellato dalle leggi 80/2005, 263/2005 e 51/2006, la sostituzione del debitore con un terzo quale custode giudiziario diviene automatica ed ineludibile conseguenza dell'ordinanza di fissazione delle modalità di vendita, onde garantire la produttività e l'ottimale gestione del compendio pignorato nell'interesse dei creditori, fatta salva l'ipotesi in cui la custodia non risulti a tal fine utile;

considerato che, nel caso di specie, la natura e la destinazione del compendio pignorato, costituito da un fabbricato per civile abitazione suscettibile di locazione, rendono proficua, nell'interesse dei creditori, la nomina di un custode giudiziario esterno, fermo restando l'obbligo per il debitore di presentare il rendiconto a far data dal pignoramento, ex artt. 560 e 593 c.p.c.;

P.Q.M.

delega l'espletamento delle operazioni di vendita al dott. Luca Sensini, con studio in Salerno, a tal fine disponendo che:

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate è fissato alla data del 30 ottobre 2019¹; il professionista delegato è tenuto ad iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente dopo aver ritirato il fascicolo processuale ed averne estratto copia;

¹ Ordinariamente, ventiquattro mesi (da maggiorarsi delle sospensioni feriali, cui non soggiacciono i soli termini pubblicitari), salve richieste di proroga da presentare prima della scadenza.

2. il professionista delegato relaziona al giudice dell'esecuzione sullo stato di attuazione del mandato in maniera periodica e, comunque, almeno ogni sei mesi;
3. prima di ogni altra attività, il professionista delegato verifica la corrispondenza tra beni pignorati, beni periziati e beni delegati e controlla nuovamente la proprietà degli stessi – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto e sulla base della documentazione in atti e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti ai quali sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il giudice dell'esecuzione;
4. il professionista delegato assume, a base della vendita, il valore dell'immobile per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché l'eventuale ripartizione in lotti prospettata nella relazione dell'esperto;
5. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576, comma 2, c.p.c.;
6. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto e l'esame delle stesse avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo autorizzato dal giudice dell'esecuzione;
7. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dall'accettazione dell'incarico – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, stabilendo l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando – nel luogo di cui al punto 6 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa

dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo c, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

11. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve 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 provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

12. il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o un suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;

13. le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;

14. in alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva, da accendersi presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." – filiale di Salerno, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. Ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c..

15. il professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle

formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

16. il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;

17. il delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

18. il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

19. se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino ad ¼ il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; per le ulteriori, eventuali rifissazioni, il professionista delegato chiederà indicazioni al giudice dell'esecuzione;

20. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti, ed in ordine versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

21. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

22. disposta l'aggiudicazione, il delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su di **un libretto di deposito postale o bancario nominativo**, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione (in alternativa, il versamento della differenza del prezzo può avvenire mediante l'accredito, tramite bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." - filiale di Salerno, ex art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c.);

23. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

24. il professionista delegato fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso (in alternativa, mediante l'accredito, tramite bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso presso il "Monte dei Paschi di Siena S.p.A." – filiale di Salerno, ex art. 179 *quinquies* disp. att. c.p.c.); qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 20%);

25. il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

26. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

27. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 *quater*;

28. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

29. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in

cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 6 del presente provvedimento;

30. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'offerta minima nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

31. *nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;*

32. *nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso il suo studio o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno;*

33. *nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI;*

34. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai capi 27 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo dell'Ufficio;

35. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso e della relazione dell'esperto va data diffusione, a cura del professionista, su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. e di cui è data notizia in Cancelleria, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;*

36. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, di un estratto dell'avviso va data divulgazione, a cura del professionista, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*, su un **quotidiano di informazione** a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato, qualora non sia stata espressa alcuna indicazione da parte del procedente;

37. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, è autorizzato a rendere noto l'avviso di cui ai capi 27 e seguenti del presente provvedimento mediante affissione muraria, da effettuarsi nei comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

38. inoltre, il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

39. la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa va acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;

40. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai capi 37 e 38;

41. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

42. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo ad uno dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate, a meno che il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00;

43. a tal fine, il professionista delegato assegna ai creditori un termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige il progetto di distribuzione secondo le norme in tema di cause di prelazione ed i principi della graduazione e della proporzionalità;

44. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il giudice dell'esecuzione, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;

45. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè in quella stessa sede – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

46. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante;

47. si determina e liquida, ai sensi dell'art. 2, comma 6, del Decreto del Ministro della Giustizia 15.10.2015 n. 227, l'anticipo da corrisondersi al professionista delegato in ragione di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), quale acconto sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza del precedente acconto; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato emetta fattura o parcella soltanto al momento dell'effettivo pagamento;

48. del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato deve informare il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;

49. in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato è comunque obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli; il professionista delegato, in caso di omesso o intempestivo versamento dell'anticipo, è autorizzato a richiedere al gestore dei servizi pubblicitari di emettere la fattura correlata all'espletamento degli adempimenti previsti dall'art. 490 c.p.c. nei diretti confronti del creditore procedente o surrogante;

50. il professionista delegato provvede al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi dieci giorni l'originale in cancelleria (è possibile che il professionista delegato trattenga l'originale del solo elaborato peritale, purché provveda a depositarne in cancelleria una copia, anche per il tramite dell'esperto);

51. nelle more, in cancelleria devono essere trattenuti, in copia, soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione del presente provvedimento, in uno ad elenco degli indirizzi delle parti;

52. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

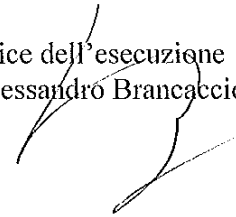
dispone la sostituzione del debitore, nell'attività di custodia giudiziaria del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, con il dott. Luca Sensini, con studio in Salerno, il cui incarico è analiticamente descritto con separato provvedimento;

ordina al debitore la presentazione del conto di gestione, a far data dalla notifica del pignoramento, entro e non oltre il 30 gennaio 2018, avvertendo sin d'ora che, in caso di mancata ottemperanza a tale obbligo, l'omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica per i reati configurabili nella fattispecie;

manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato e al custode giudiziario, che dovranno far pervenire la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro cinque giorni dal ricevimento dell'avviso.

Salerno, li 7 novembre 2017

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Alessandro Brancaccio



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 214/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato che, con provvedimento emesso in data 7 novembre 2017, è stata disposta la sostituzione del debitore/dei debitori nell'attività di conservazione ed amministrazione del compendio pignorato per le motivazioni ivi indicate;

letto l'art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c.;

ribadito che non sussistono ragioni che rendano la sostituzione del debitore/dei debitori con altro custode non utile per la procedura esecutiva, soprattutto in rapporto alla precipua natura dei beni assoggettati ad espropriazione forzata;

ritenuto di poter nominare custode in luogo dell'I.V.G., già notevolmente gravato dalle funzioni espletate nell'ambito delle procedure esecutive mobiliari, il dott. Luca Sensini, con studio in Salerno;

DISPONE

1. **estragga** il custode copia integrale del fascicolo dell'esecuzione e ne **verifichi** la completezza, controllando, in particolare, l'avvenuto espletamento delle notificazioni ai comproprietari, ai sensi degli artt. 599, comma 2, c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., e ai creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c., ove sussistenti, al fine di evidenziare al Giudice, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le omissioni o anomalie riscontrate, per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;
2. **notifichi** il presente provvedimento, unitamente a quello con cui è stata disposta la sostituzione del debitore nell'attività di conservazione ed amministrazione del bene, ex art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c., al domicilio reale del medesimo;
3. **effettui** con celerità il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando **immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata, al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, comma 3, c.p.c. (revoca dell'eventuale autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione; nel caso in cui sia disposta la liberazione dell'immobile, comunichi per iscritto, qualora siano ravvisabili precarie condizioni economiche degli occupanti, ai competenti servizi socio-assistenziali del comune di pertinenza la data in cui avverranno le operazioni di rilascio e ogni altra circostanza utile all'adozione di eventuali determinazioni ed interventi di competenza), nonché, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le difformità ravvisate tra lo stato di fatto dei luoghi e quello riportato nella relazione peritale in atti (ipotesi di terreno stimato come tale e di successiva edificazione di fabbricato o di divisione, in più beni, di un'unica unità immobiliare);
4. **provveda**, se del caso, ad accendere presso un istituto di credito, da individuare in ragione delle condizioni contrattuali più favorevoli alla massa ed in modo da assicurare, ove possibile, un sistema di rotazione e/o turnazione tra diverse banche, apposito conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al suo ed all'ordine del Giudice dell'esecuzione;
5. **provveda** ad intimare al debitore e/o a qualunque detentore non munito di titolo o munito di titolo non opponibile alla procedura il pagamento dei frutti percepiti a far data dalla notifica del

pignoramento, nonché, ai detentori muniti di titoli opponibili, il pagamento diretto dei corrispettivi del godimento dei beni, mediante la stipulazione di atto di subentro nel contratto in essere. Sono radicalmente inopponibili alla procedura gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento nonché i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione), a meno di autorizzazione espressa del Giudice dell'esecuzione, ex art. 560 c.p.c., mentre sono opponibili, sebbene risolubili, gli atti aventi data certa anteriore al pignoramento (ad esempio, contratto di locazione registrato antecedentemente la notifica del pignoramento);

6. **versi** senza ritardo le somme percepite sul conto corrente di cui al precedente punto 4);
7. in caso di mancanza assoluta di titolo o di titolo non opponibile alla procedura, **promuova** la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni pignorati, evidenziando, in ogni caso, che i contratti da stipulare hanno natura transitoria e cessano *ipso iure* al momento dell'emissione del decreto di trasferimento o, se anteriore, a quello dell'estinzione del processo. Il compendio pignorato può essere locato anche al debitore o al terzo privo di titolo o avente titolo non opponibile, qualora intendano mantenerne la disponibilità; in caso contrario, il custode **depositi** istanza di liberazione dell'immobile o degli immobili e **dia puntuale attuazione** al conseguente provvedimento, avvalendosi direttamente dell'ausilio della forza pubblica territorialmente competente e di un artigiano, previo preavviso non superiore a giorni dieci. Su tutte le proposte di locazione, se valutate congrue, e prima di inoltrare qualsiasi istanza al Giudice dell'esecuzione, **interpelli** i creditori, invitandoli ad esprimere il proprio parere, ai sensi del combinato disposto degli artt. 560 c.p.c. e 171 disp. att. c.p.c., a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, con espresso avviso che, ove non siano formulate osservazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria, il silenzio sarà equiparato ad una manifestazione di assenso;
8. **segnali** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione, in caso di contratto opponibile, l'eventuale inadeguatezza del canone, ex art. 2923, comma 3, cod. civ., al fine di valutare la proposizione di apposita azione giudiziaria;
9. **comunichi** tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità;
10. **segnali** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
11. qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dia immediata comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; 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;
12. **partecipi** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;¹
13. **si adoperi**, accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc*, senza aggravio di spese ed in modo da evitare qualsiasi contatto tra loro e con il debitore, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 4, disp. att. cod. civ., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore. **Fornisca** agli interessati tutte le informazioni concernenti gli immobili pignorati, le modalità di partecipazione alla vendita e la possibilità di ricorrere ai mutui agevolati concessi dagli istituti bancari convenzionati con il

¹ Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio

Tribunale. **Segnali** al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna, al fine di agevolare la vendita, la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, ove previamente concessa, e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

14. **intervenga** alle udienze fissate dal Giudice dell'esecuzione;
15. **rappresenti** al Giudice dell'esecuzione ogni problematica inerente all'incarico conferitogli, evidenziando, in particolare, l'eventuale sussistenza di aiuti comunitari in favore dei debitori, al fine di richiedere all'ente erogatore di quantificare i contributi corrisposti agli stessi a decorrere dalla data della notifica del pignoramento e di versare i successivi in favore della procedura;
16. salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti con comunicazione scritta, da effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione, provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi e a all'eventuale occupante senza titolo o senza titolo opponibile alla procedura; in caso di inadempimento, il custode renda edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari al rilascio e all'immissione dell'aggiudicatario nel possesso del bene;
17. **renda** trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: 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. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori), con espresso avviso che il medesimo si intenderà approvato, ai sensi del combinato disposto degli 560, 593 c.p.c. e 178 disp. att. c.p.c., ove non siano formulate osservazioni e/o contestazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà il rendiconto finale della gestione, la cui approvazione avverrà contestualmente a quella del piano di riparto;
18. al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 1.500,00 onnicomprensivi; sarà possibile, prima della conclusione della procedura, chiedere, a cadenza almeno annuale, il riconoscimento di ulteriori acconti, mentre il compenso sarà liquidato, a saldo, solo al momento della cessazione dell'incarico, previo deposito di apposita istanza;
19. in ogni fase della procedura, **prospetti** al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di procedere alla revoca dell'incarico, ove il compendio pignorato risulti improduttivo, scarsamente produttivo o difficilmente collocabile sul mercato.

Salerno, li 7 novembre 2017

dott. Alessandro Brancaccio