



**TRIBUNALE DI NUORO**

*Sezione Civile*

**R.G.E. n. 132/2010**

Il Giudice dell'esecuzione,

- a scioglimento della riserva,
  - ritenuto di doversi procedere alla vendita e ritenuta la necessità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 - *bis* c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 - *ter*, comma 2, disp. att. c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e 591 - *bis* c.p.c,

**DISPONE**

la vendita del compendio pignorato costituito da:

lotto 1) Terreni con sovrastanti fabbricati costituenti un'azienda zootecnica siti in località S'Ispiddarzu di Bottidda distinti in Catasto Terreni al foglio 16 mappali 50, 89, 95 e 28 e al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappali 28, 90, 912, 92, 93, 94 , 98, 99, 100 e 102;

lotto 2):

-Terreni con sovrastanti fabbricati costituenti un'azienda zootecnica siti in località Monte Oniferi/Su Furraghe di Bottidda distinti in catasto Terreni al foglio 13 mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al Catasto Fabbricati al foglio 13 mappali 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142;

-terreno sito in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto in Catasto terreni al foglio 13 mappale 56;

lotto 3): terreno sito in località Sue Don Pera, nel comune di Bottidda, distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 265;

lotto 5) terreno sito in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al Catasto terreni al foglio 12 mappale 106;

nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.



## DELEGA

per le operazioni di vendita dei beni pignorati e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. di procedura civile la d.ssa Stefania Mureddu;

## DETERMINA

in € 500,00 oltre accessori di legge, il fondo spese da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi.

Dispone che:

- **in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il Giudice, proseguendo in ogni caso nello svolgimento delle operazioni;**
- **in caso di impedimento, il delegato potrà farsi sostituire dando tempestiva comunicazione al giudice.**

## FISSA TERMINE

- di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;
- dispone che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice, **unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode** (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate, **dei tentativi di vendita esperiti in totale e specificamente dei tentativi esperiti dal delegato, e del prezzo dell'ultimo tentativo di vendita**), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore procedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.; in caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;

## DISPONE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

- ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità del debitore - contenute nel fascicolo della procedura esecutiva;
- a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione agli atti (richiedendo al creditore procedente integrazioni della stessa ove riscontri lacune), nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c. e 599 c.p.c., sollecitandone eventualmente la cura da parte dei creditori, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore al fine di accertare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento;
- a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente



- ordinanza;
- a dare avviso ai creditori e ai debitori esecutati della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
  - **a determinare il prezzo base della prima vendita sulla base della relazione di stima in atti, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base;**
  - a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art.* 583 c.p.c.;
  - all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
  - all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata secondo i termini di seguito indicati;
  - a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
  - in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo - base in misura inferiore del 25%, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.E.;
  - a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità sopra indicati;
  - in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
  - in caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:
    - se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex art.* 588 c.p.c.;
    - se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:
- (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex art.* 588 c.p.c.;
  - (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante *ex art.* 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
- il rilancio minimo sarà fissato in una somma non superiore al 2% del prezzo base d'asta. Si precisa che analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.
  - a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;



- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);
- a riferire immediatamente al giudice dell'esecuzione di eventuali richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal delegato tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione.

### **DELEGA**

Il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, qualora risulti necessario, un certificato di destinazione urbanistico aggiornato:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le modalità di versamento.
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 15 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice, da sottoporre alla firma del Cancelliere. A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
- Effettuato il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.



- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Cancelleria della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami.

- Il professionista provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti è effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

- Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

- Il delegato provvederà a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

- Il professionista provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma secondo, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi previsto);

### DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione (anche parziale, ai sensi dell'art. 596 cpc come novellato dal D.L. 59/2016, conv. in legge 119/2016) e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni, autorizzando il delegato a depositare le somme ricavate in un conto corrente bancario intestato alla procedura.

Il professionista delegato, in seguito all'udienza di aggiudicazione del bene, inoltrerà istanza per la fissazione dell'udienza innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, e in seguito comunicando la data fissata dal giudice ai creditori;

- Contestualmente, comunicando la data dell'udienza sopra indicata, il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 30 dall'udienza, indicando al professionista le modalità di pagamento e le coordinate bancarie necessarie per il pagamento, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora fatto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.
- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale, spese a carico della procedura.





- Il delegato, in prossimità dell'udienza, richiederà alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia;
- Una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile per l'udienza;
- Cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.
- Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TUB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.
- Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte.
- il Delegato provvederà a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;
- nel caso in cui sorgano controversie *ex art. 512 c.p.c.*, il professionista provvederà a trasmettere il fascicolo al G.E..
- **il delegato provvederà, altresì a comunicare al perito stimatore l'avvenuta vendita del bene, e il prezzo al quale il bene è stato venduto.**
- Il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile, entro **trenta** giorni dalla **notifica** dell'ordinanza di vendita deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni **dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione** il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Ritenuto improbabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., la vendita si terrà soltanto senza incanto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- la vendita 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, pesi e vincoli. 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: 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

## OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate:

- le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;
- sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;

l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Nuoro ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (c.d. offerta minima);
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.



All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

### **NOMINA**

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'I.V.G. del circondario di Tempio Pausania.

### **CONFERISCE**

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;





- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di volta in volta fissata per il deposito della richiesta d'inserzione pubblicitaria presso lo studio del custode.

In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo intenda dare impulso alla procedura accollandosi le spese.

### AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro;

assegna al custode nominato, a titolo di fondo spese, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge a carico del creditore procedente;

### PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, che dovranno essere curati dall'IVG, custode giudiziario:

- 1) affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale; tale disposizione rimane valida solo fino all'entrata in vigore dell'art. 13, comma I lettera b) n. 1, d.l. 83 del 2015 (e cioè decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.). A decorrere dall'entrata in vigore di detta norma, che modifica l'art. 490, comma I, c.p.c., la pubblicità mediante affissione nell'albo dell'ufficio giudiziario è sostituita dalla pubblicazione di un avviso contenente tutti i dati di interesse per il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Detta forma di pubblicità dovrà essere curata dal professionista delegato alla vendita, che dovrà provvedervi ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;
- 2) la presente ordinanza dovrà essere pubblicata, per estratto in un termine **non superiore a cento e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita sul quotidiano "La Nuova Sardegna";
- 3) pubblicazione dell'ordinanza di vendita per estratto e della perizia, depurata dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nel termine previsto per la pubblicità sulla Nuova Sardegna, invitando il consulente incaricato di periziare l'immobile a consegnare, ove possibile, copia della perizia su supporto informatico.

Autorizza, altresì, il ricorso ad altre forme di pubblicità purché non comportino ulteriori spese per la procedura, ove ritenute utili.

L'estratto dell'ordinanza conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte, nome e recapito telefonico del custode e dati catastali.



L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

Il custode o il creditore precedente o quello intervenuto dovranno depositare in Cancelleria la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale almeno dieci giorni prima della udienza fissata per la vendita. Andrà omesso in ogni caso il nome del debitore.

Tutti i predetti adempimenti devono essere eseguiti almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Nuoro, 11 luglio 2017



**Il G.E.**  
**Maria Cristina Lapi**

