



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il giorno 17 luglio 2023, alle ore 12.00, si svolge l'udienza del procedimento n. 230/2019 a cui è stato riunito il procedimento 68/2020 mediante trattazione da remoto ai sensi dell'art. 127 *bis* c.p.c.;

sono presenti l'avv. Calogero Mammona per Fino 1 Securitisation s.r.l.; l'avv. Giuseppina Daniela Monterosso per Pronipote SPV s.r.l., nonché l'arch. Carlo Bellavista, quale esperto stimatore.

L'avv. Mammona insiste per la vendita degli immobili di cui al "Lotto 1" della relazione di stima e, stante le gravi criticità emerse in ordine alle regolarità edilizia e urbanistica degli immobili di cui al "Lotto 2" nonché del precario stato manutentivo delle finiture esterne che richiederebbero nel prosieguo della procedura ulteriori interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, dichiara di rinunciare parzialmente al pignoramento dei beni costituenti il suddetto "Lotto 2".

L'avv. Monterosso si associa alla chiesta vendita dei beni costituenti il "Lotto 1" e chiede l'applicazione dei benefici del credito fondiario *ex art.* 41 T.U.B.

Entrambi i procuratori chiedono che si proceda con sfratto per morosità per il piano primo ed ordine di liberazione per il piano secondo, stante che né il conduttore : né l'occupante hanno pagato alcuna somma alla custodia.

Il G.E.

differisce la pronuncia in ordine alle richieste avanzate al termine dell'udienza in attesa della trattazione delle procedure che seguono sul ruolo.

Successivamente, all'esito della camera di consiglio per l'esame degli atti, alle ore 12.30 emette la seguente ordinanza:

atteso che i creditori hanno dato impulso alla procedura, insistendo per la vendita del Lotto 1 con applicazione dei benefici del credito fondiario *ex art.* 41 T.U.B.;

considerato il tenore della stima in atti;

ritenuto che è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569^{III} c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-*bis*, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., può essere confermato il prezzo base dei beni come stabilito dall'esperto stimatore sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, che il professionista provvederà ad aprire presso un istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Autorizza, sin d'ora, l'istituto di credito al rilascio del potere dispositivo anche ad operare tramite home banking (on-line), nonché autorizzazione al Pago PA, con ampi poteri di disposizione sul c/c intestato alla procedura

Nel caso sia necessario provvedere alla ricostituzione del fondo spese, prima del suo esaurimento, il delegato assegnerà **a tutti** i creditori muniti di titolo esecutivo un termine di trenta giorni per provvedere al pagamento di un ulteriore importo di € 1.500,00 ovvero del minore importo che il delegato riterrà sufficiente in relazione alle prevedibili spese da sostenere, rimettendo gli atti al G.E. in caso di mancato pagamento **entro 10 giorni** dalla scadenza del termine assegnato.

CONTENUTO DELLA DELEGA

Il professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591-*bis* ss. c.p.c. che di seguito si elencano (in via esemplificativa) unitamente alle direttive generali cui il professionista dovrà attenersi:

1. estrarre dal fascicolo d'ufficio copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;
2. verificare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombeni di cui agli artt. 498 e 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al G.E. eventuali pignoramenti precedenti e successivi (ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione) ovvero eventuali vizi ed irregolarità della notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione per l'udienza *ex art.* 569 c.p.c.;
3. determinare il valore di ciascun immobile pignorato (e in ordine al quale il creditore abbia insistito per la vendita), accertando se ricorrono giustificati motivi – riferendone in tal caso senza indugio al G.E. – per disattendere il valore di stima attribuito dall'esperto, anche alla luce degli eventuali chiarimenti sollecitati dalle parti con le note di cui all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
4. prima di procedere alle operazioni di vendita di ciascun lotto, nel caso di procedura ultraventennale, invitare i creditori a documentare la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, verificandone la correttezza sia dal punto di vista oggettivo (esatta identificazione catastale) che soggettivo (anche ai sensi dell'art. 2668-*bis* c. 5 c.c.). In mancanza di riscontro, e appurata – a seguito di accertamenti ipotecari – la mancata tempestiva rinnovazione, le operazioni di vendita andranno immediatamente sospese, rimettendo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti;
5. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese e dell'acconto sopra indicati), dandone notizia ai creditori almeno 45 giorni prima e notificando l'avviso ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi

disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

6. effettuare, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la **pubblicità almeno quarantacinque giorni prima** del termine fissato per il deposito delle offerte:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche – inserendo l'avviso di vendita e curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18-*bis* d.P.R. n. 115/2002 – in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.;
- b) sul sito internet *astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato;

Il delegato provvederà a saldare, entro venti giorni dalla acquisizione della documentazione comprovante l'erogazione dei servizi di pubblicità e dall'effettuazione del servizio della vendita telematica relativi a ciascun esperimento di vendita, le competenze spettanti alle società che hanno curato i servizi, con obbligo di rendiconto al deposito della relazione informativa successiva a ciascun esperimento di vendita.

Sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);

Il custode provvederà altresì, ove possibile, all'**affissione di un cartello "Vendesi"** (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su siti internet dedicati agli immobili di particolare pregio ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione locale, nazionale o internazionale, previa autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

7. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 5 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c.; procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2% ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni.

In particolare, qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, c. 2, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, c. 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di

assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

12. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al G.E. del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese, per i provvedimenti di cui all'**art. 587 c.p.c.**, allegando copia del verbale di aggiudicazione e segnalando se vi siano elementi per ritenere che il mancato pagamento del prezzo denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;
13. una volta formato il verbale di aggiudicazione il delegato comunicherà entro 10 giorni all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo PEC l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – intestato alla procedura esecutiva – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; il delegato è autorizzato, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla soglia prudenziale del 15% del prezzo di aggiudicazione, **a ridurre** la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.
14. nell'ipotesi di cui all'art 41 TUB e qualora il creditore **fondiario** abbia formulato, non oltre l'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, **nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario**; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in **120 giorni dall'aggiudicazione** (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.
Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare l'intero saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

19. nel caso di vendite disposte in più lotti, qualora il prezzo già ricavato raggiunga l'importo delle spese e dei crediti di cui all'art. 495 c. 1 c.p.c., il delegato, a norma dell'art. 504 c.p.c., interromperà le operazioni di vendita e inviterà i creditori a precisare i propri crediti (avvertendoli anche che, ove si riscontrasse la totale capienza, si procederà alla predisposizione del progetto di distribuzione sulla base delle medesime note di precisazione). Ove, all'esito, risulti che l'ammontare dei crediti sia superiore al ricavato, riprenderà sollecitamente le operazioni delegate. In caso contrario, procederà alla formazione del progetto di distribuzione, segnalando al Giudice che si tratta di progetto predisposto in ossequio agli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c.;

20. depositare il **progetto di distribuzione**, redatto osservando le norme sulle cause di prelazione, e provvedere alla notifica alle parti del provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. A tal fine, il delegato fisserà a tutti i creditori un termine di trenta giorni per far pervenire presso lo stesso delegato il proprio titolo (anche in copia non conforme), ove non fosse già stato versato in atti (ivi compreso il creditore procedente, nel caso in cui il titolo non sia rinvenuto), nonché la nota di precisazione del credito (con indicazione e documentazione delle eventuali cause di prelazione vantate – es. nota di iscrizione ipotecaria ed eventuale rinnovazione – salvo che agli atti non risulti già quanto richiesto – ad esempio visure ipotecarie complete acquisite all'atto della predisposizione del decreto di trasferimento), e la nota delle spese legali. **Si avvisano fin d'ora i creditori intervenuti** che, laddove il titolo non venga depositato nei termini sopra indicati, il credito per il quale è stato spiegato intervento non verrà preso in considerazione ai fini della distribuzione. **Si avvisano inoltre tutti i creditori** che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo), e le spese legali non verranno liquidate;

Quanto alle **spese legali**, il delegato dovrà proporre la liquidazione secondo i **valori medi** della tariffa vigente per il creditore procedente e secondo i **valori minimi** per i creditori intervenuti, considerando quale parametro di riferimento il minor importo tra **quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti** e l'entità del credito azionato, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, c. 1, ultimo periodo, d.m. n. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Nell'ottica della predisposizione del progetto di distribuzione, all'atto dell'aggiudicazione dell'ultimo bene pignorato, il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, 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 altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 co. 2 e co. 3 c.c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che – in mancanza – il credito sarà considerato chirografario; tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà: α) il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, avendo cura di segnalare l'eventuale esigenza di integrare il decreto di liquidazione del compenso al perito stimatore laddove in precedenza dimezzato ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c.; β) gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale se posti a carico della procedura; il delegato, al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà

alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dallo scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, il magistrato provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria e a fissare l'udienza di discussione onerando il delegato delle comunicazioni di rito; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Nel caso di procedura esecutiva iniziata o proseguita da un creditore fondiario dopo la dichiarazione di fallimento del debitore, il delegato si atterrà ai principi indicati agli ultimi due capoversi del superiore punto 14.

Nel caso in cui si proceda alla predisposizione di piani di riparto parziali, i compensi in favore del delegato per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato (c.d. fase 4), unitariamente intesa, saranno oggetto di liquidazione soltanto all'esito dell'esaurimento della fase liquidatoria e all'atto della formazione del progetto di distribuzione finale;

21. nel caso di esecuzione avente ad oggetto un bene acquisito dal debitore in regime di comunione legale, e sempre che uno solo dei coniugi sia debitore, si atterrà ai principi di diritto e alle modalità di vendita e distribuzione e/o parziale restituzione del ricavato di cui alla sentenza della Suprema Corte n. 6575/2013;
22. il delegato provvederà, **entro venti giorni** dall'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto quelle a sé spettanti e provvedendo alla chiusura del conto stesso.

DISPONE

che il delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-*bis*, co. 9-*sexies*, d.l. n. 179/2012); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato-custode dovrà redigere e depositare una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro venti giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente, nonché una dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita in conformità al progetto approvato.

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-*bis* u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.

NOMINA

quale **Gestore della vendita telematica** la società **Edicom (www.garavirtuale.it)** in base all'offerta economica depositata presso la Corte d'Appello di Palermo.

Il Giudice dell'esecuzione

- h) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;
- i) dare immediata disdetta di tutti i contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile;
- j) ove sia necessario riscuotere canoni di locazione ovvero indennità di occupazione *sine titulo*, il custode provvederà ad accendere un conto corrente intestato alla procedura esecutiva indicata in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, ai fini del deposito di tali somme; potrà essere a tal fine utilizzato il medesimo conto corrente utilizzato dal delegato per le attività di vendita purché sia mantenuta una contabilità separata;
- k) rendere semestralmente il conto della gestione a norma dell'art. 593 c.p.c., allegando la documentazione giustificativa delle spese eventualmente sostenute e una relazione sulle attività svolte e sugli accessi eseguiti;
- l) fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- m) 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;
- n) provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione dei beni avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.
- o) qualora taluno degli immobili sia pignorato in ragione di una quota indivisa, salvaguardare i diritti dei comproprietari; il professionista, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota pignorata, provvederà alla riscossione della sola quota-parte dei frutti civili di spettanza della procedura ed organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
- p) trasmettere il rendiconto finale, già comunicato alle parti, e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, al più tardi, **entro 60 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto.**

ATTIVITÀ RELATIVE AL PRIMO ACCESSO

Avvenuto il versamento dell'acconto e dopo aver effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione in atti ed avere verificato che non vi sono ostacoli immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode effettuerà, senza ritardo, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

In caso di esito positivo del tentativo accesso, il custode verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli una copia dell'informativa pubblicata all'interno della sezione "moduli" del sito internet del Tribunale), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile

- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile;
- eventuali situazioni “anomale” di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato: verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovrà essere allegato il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

VISITE DELL'IMMOBILE

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornirà i loro nomi.

Il custode deve assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta – che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche –, la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza.

Le visite dell'immobile dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare, quindi, possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura asta.

Il custode illustrerà, infine, quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode:

- depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, **entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento** dell'ultimo lotto, trasmetterà alle parti (ivi compresi il debitore) **rendiconto finale** delle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato con espresso invito alle stesse a presentare, mediante deposito in cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni, con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato;
- depositerà alla scadenza del termine assegnato alle parti (e, in ogni caso, non oltre il termine di 60 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto) il rendiconto finale di gestione e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, in base al d.m. n. 80/2009, con la relativa documentazione giustificativa e con la prova dell'avvenuta comunicazione alle parti;
- nel caso di procedura avente ad oggetto un numero di lotti superiore a tre, autorizza il custode a depositare rendiconti finali per gruppi di tre immobili;

- nel caso in cui l'incarico abbia ad oggetto diversi beni, avrà cura di distinguere le entrate e le uscite relative a ciascun bene (ciò al fine di agevolare la distinzione delle masse nel caso di liberazioni parziali o di beni appartenenti a soggetti diversi o di intervento di creditori aventi diritto di soddisfarsi sul ricavato di alcuni dei beni pignorati);

Il G.E. dispone inoltre che il custode-delegato, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiarare, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- dichiarare, altresì, di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica e organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, o mediante un delegato comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- riferisca il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Vista la rinuncia parziale di Fino 1 Securitisation s.r.l.;

atteso che Pronipote SPV s.r.l. ha eseguito il pignoramento esclusivamente sui beni costituenti il Lotto 1;

considerato che non vi sono altri creditori intervenuti e che, pertanto, dovrà essere dichiarata l'estinzione parziale della procedura;

dichiara improseguibile la procedura esecutiva indicata in epigrafe con riferimento ai seguenti beni:

- *piena proprietà 1/1 di terreno nel Comune di Palermo identificato in Catasto Terreni al foglio 103, p.lla 599, sul quale insiste fabbricato a cinque elevazioni fuori terra via G. Lodi civ. 1 (Lotto 2);*

ordina al Signor Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari di Palermo di procedere alle annotazioni di restrizione occorrenti a liberare i suddetti beni dal vincolo del pignoramento eseguito in data 11.04.2019 ad istanza di Fino 1 Securitisation s.r.l. contro _____, trascritto in data 06.05.2019 ai nn. 18308/13868.

Visto il parere favorevole reso dai creditori circa l'opportunità di incaricare la Custodia a promuovere le azioni giudiziarie volte all'intimazione dello sfratto e/o al recupero dei crediti vantati nei confronti del sig. _____ affittuario dell'immobile di via Giulio Tenaglia n. 23 -

P. 1 in virtù di contratto di locazione del 14.04.2017;

ritenuto opportuno e conducente nominare un legale cui conferire il suddetto incarico;

nomina quale legale della Custodia Giudiziaria per le finalità sopra individuate l'Avv. Guido Romano;

onera la cancelleria di darne comunicazione al legale nominato.



