



r.es. n. 38/2015

TRIBUNALE DI ORISTANO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 1 giugno 2018;

letti gli atti del procedimento in epigrafe;

rilevato che nell'ambito dello stesso sono stati pignorati gli immobili in Comune di Oristano, frazione di Donigala Fenughedu, località su Mattoni, distinti in catasto fabbricati al foglio 5, mapp. 288 e in catasto terreni al foglio 5, mapp. 285, 287 e 289;

ritenuto di disporre la vendita di detti beni, già stimati dall'esperto, **con delega delle operazioni** ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita degli immobili in Comune di Oristano, frazione di Donigala Fenughedu, località su Mattoni, distinti in catasto fabbricati al foglio 5, mapp. 288 e in catasto terreni al foglio 5, mapp. 285, 287 e 289

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. di procedura civile l'avv. Enrico Damele;

DETERMINA

in € 500,00 il fondo spese da corrisondersi 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 formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga, proseguendo altrimenti, in mancanza di espressa rinuncia, nello svolgimento delle operazioni;

DISPONE

il versamento di ulteriore fondo spese di 1.560,00 euro in favore del professionista delegato alla vendita, per il pagamento delle spese di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; in difetto il professionista delegato provvederà a comunicare immediatamente il mancato versamento del fondo spese e l'impossibilità di procedere alla pubblicità sul P.V.P. (sanzinata ex art. 631 bis c.p.c. con l'estinzione della procedura);

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; che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;

DISPONE

che il delegato verifichi 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.;

che il delegato rimetta 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;

che il delegato dia avviso ai creditori e ai debitori esecutati della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;



che la determinazione del prezzo avvenga sulla base della relazione di stima in atti;
che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2% del prezzo indicato in ordinanza;
che le offerte siano depositate presso lo studio del delegato;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso tale studio;

che se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sia senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato provveda all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

che l'avviso di vendita rechi chiara indicazione del prezzo a base d'asta e dell'offerta minima ammissibile;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata nelle forme dei depositi giudiziari, intestato alla procedura esecutiva, con tali modalità saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

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.

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (soggetto a sospensione feriale del termini);
- che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto;
- che l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, a pena di esclusione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;



- che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, il delegato darà tempestivo avviso al giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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.
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 "L'UNIONE SARDA";
- 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 nel termine previsto per la pubblicità sull'Unione Sarda, invitando il consulente incaricato di periziare l'immobile a consegnare, ove possibile, copia della perizia su supporto informatico;
- 4) pubblicazione dell'ordinanza di vendita per estratto e della perizia, depurata dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sui siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astagiudiziaria.com nel termine previsto per la pubblicità sull'Unione Sarda, in conformità e secondo le condizioni di cui alla Convenzione stipulata in data 23.04.2013 tra il Presidente del Tribunale di Oristano e l'I.V.G. Sardegna.

Autorizza, altresì, il ricorso ad altre forme di pubblicità purchè 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 ex art. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, 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..

Nell'ipotesi di vendita in più lotti il delegato cesserà le operazioni, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. Att., ove per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata consegnata una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice.

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 da effettuarsi nelle forme dei depositi giudiziari.
- 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 unitamente ai modelli F23 debitamente compilati, 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.

DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione 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 BNL s.p.a., intestato alla procedura, secondo la Convenzione ed il relativo Protocollo applicativo stipulati in data 15.04.2010 tra BNL s.p.a. ed il Presidente del Tribunale di Oristano:



- a. Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, fisserà udienza innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, comunicando tale data ai presenti e facendone espressa menzione nel verbale;
- b. Contestualmente 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;
- c. 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.
- d. Il delegato, in prossimità dell'udienza, richiederà alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- e. Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia;
- f. 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;
- g. 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.
- h. 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, secondo lo schema reperibile in Cancelleria;
- i. 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.

NOMINA

quale custode giudiziario del bene pignorato, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, garantendone nei modi ritenuti più opportuni la conservazione in buono stato, segnalando eventuali necessità di controllo costante dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, che dovranno essere versati sul conto corrente bancario BNL s.p.a., intestato alla procedura secondo la Convenzione ed il relativo Protocollo applicativo stipulati in data 15.04.2010 tra BNL s.p.a. ed il Presidente del Tribunale di Oristano;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- curare le formalità di pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, secondo le modalità sopra indicate, salvo quanto previsto in relazione alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche;



- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di esecuzione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla scadenza del termine fissato per la liberazione del bene nel provvedimento relativo.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico. Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, anche a mezzo fax, almeno 5 giorni prima del termine di volta in volta fissato per il deposito in Cancelleria del testo dell'inserzione. In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

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 ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) Entro 20 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra 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 un estratto dei punti che seguono), 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 (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
 - Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi –acqua, luce gas).
 - Se emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale ;
 - se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con l'ordine di liberazione immediata;

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.

Eseguito l'accesso, il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori, In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Quando necessario, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi



reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice. Il custode redige sempre il provvedimento di liberazione al momento dell'aggiudicazione del bene ai sensi dell'art. 560, terzo comma, c.p.c..

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di saggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sull'Unione Sarda e/o sul sito astegiudiziarie.it il custode, avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile con la descrizione del bene, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore.

Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà venduto libero da oneri e –se non sussista titolo opponibile- vuoto da persone o cose; che la liberazione verrà eseguita dalla medesima procedura, senza oneri per l'acquirente.

- 2) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.** Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;
- 3) In occasione delle visite il custode deve essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita, anche per posta elettronica;
- 4) Il custode inoltre fornisce agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'Ufficio Vendite Immobiliari entro il giorno precedente la gara, che l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva;
- 5) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
- 6) Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvede a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, su eventuale richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice provvederà a emettere contestualmente alla sottoscrizione del provvedimento di aggiudicazione.

Riconosce al custode un fondo spese di € 1.000,00, da porsi a carico del creditore procedente.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni anche a mezzo fax al professionista delegato e all'IVG.

Oristano, 1 giugno 2018

Il Giudice dell'esecuzione

dott. Gaetano Savona

