



**Tribunale ordinario di Caltanissetta
Sezione civile**

VERBALE D'UDIENZA DEL 13/04/2015

Sono comparsi di fronte al Giudice

Il giudice invita le parti alla discussione orale ai sensi dell'art. 281
sexies c.p.c.

chiede che i beni facenti parte del compendio
immobiliare debbono essere divisi con la messa in vendita degli
stessi non essendo comodamente divisibili, come accertato dal ctu.
Con vittoria di spese e compensi come da nota spese che produce.

IL GIUDICE ISTRUTTORE

DATO ATTO di quanto a verbale;

si ritira in camera di consiglio.

A seguito della Camera di Consiglio il giudice alle ore 13.34 dà
pubblica lettura delle seguente sentenza.



**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE UNICA CIVILE
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il giudice, in persona della d.ssa Nadia Marina La Rana, ai
sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al ruolo generale degli affari contenziosi al n. R.G. 1121
dell'anno 2013 e promossa

DA

elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo in Caltanissetta al V.le dell'Industria n. 6;

CONTRO

-Convenuti contumaci-

Oggetto: divisione endoesecutiva.

Sulle conclusioni delle parti costituite precisate all'udienza del 13.04.2015 e trascritte nel relativo verbale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve preliminarmente essere dichiarata la contumacia

del 03.04.2013, il giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva portante RG.n. 41/2011 disponeva la sospensione del procedimento esecutivo ed ordinava procedersi alla divisione dei seguenti fabbricati: 1. Magazzino sito in Caltanissetta alla via Mario Gori s.n., in catasto al foglio 127 foglio 609 sub.27 (ex part.lle 609 sub. 1 e 2), pignorato nella misura di 1/3 ciascuno in dann

2. Locale commerciale sito in Caltanissetta alla via F.Paladini 55-57, in catasto al foglio 594 sub.3, pignorato nell

il contraddittorio, il Giudice, tenuto conto della contumacia di parte convenuta (che, secondo Corte Cost. 410/2005 equivale a "*integrale contestazione dei fatti costitutivi del diritto azionato dall'attore*"), disponeva la discussione orale della lite ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.. Discussa la causa, il giudice si ritirava in Camera di Consiglio.

Nel merito, la domanda deve essere accolta e deve, quindi, dichiararsi sciolta comunione dei beni oggetto del presente giudizio e di ordinanza.

Per la soluzione della controversia occorre tenere presente che nella divisione avente ad oggetto beni in comunione, vanno seguite le disposizioni contenute negli artt. 713 c.c. e segg.. Alla stregua delle norme sopra richiamate, la divisione giudiziale è retta da due principi fondamentali, quello previsto dall'art. 718 c.c., che afferma il "diritto dei beni in natura", vale a dire il diritto di ciascun comproprietario di richiedere la sua parte dei beni comuni in natura, e quello previsto dall'art. 727 c.c., che richiede, di regola, la formazione di porzioni qualitativamente omogenee. La divisione in natura presuppone che i beni caduti in comunione siano divisibili, dovendosi applicare, nel caso contrario, le regole stabilite nell'art. 720 c.c..

Va, pertanto, compiuta, anche nella fattispecie in esame, un'indagine preliminare, diretta a verificare se i beni da dividere siano divisibili, tenendo presente che, per giurisprudenza costante, l'unitaria destinazione economica del bene comune non ne esclude la comoda divisibilità, ai sensi dell'art. 720 c.c., se il bene può essere materialmente ripartito, senza pregiudizio dell'originario valore economico, in parti vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti (Cassazione civile sez. II, 24 febbraio 1995, n. 2117), postulando la comoda divisibilità, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (Cassazione civile sez. II, 24 novembre 1998, n. 11891; Cassazione civile, sez. II, 10 aprile 1990 n. 2989).

Secondo la stima eseguita nell'ambito della procedura esecutiva dal perito incaricato al quale occorre attribuire particolare efficacia probatoria attesa la natura dell'incarico affidato allo stimatore *ex art. 568 c.p.c.*), gli immobili non sono comodamente divisibili: difatti, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento non è attuabile mediante la determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento, mentre, sotto il profilo economico-funzionale, non sarebbe possibile mantenere (nemmeno in misura proporzionalmente ridotta) la funzionalità dell'intero bene e, anzi, in ragione della normale ed attuale destinazione ed utilizzazione dell'immobile, ciò comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, pur se rapportate proporzionalmente al valore dell'intero (Cass. 9203/2004);

Nessuna delle parti ha avanzato istanza di assegnazione e , perciò, deve farsi luogo alla vendita, da disporsi con separata ordinanza, dei cespiti

extrema ratio) non potendosi rinvenire

divisibilità dei beni, per addivenire allo scioglimento della comunione.

Stante la definitività della presente pronuncia (costituendo la vendita disposta con separata ordinanza fase meramente esecutiva della stessa) deve disporsi altresì in ordine alle spese di lite, le quali vanno poste a carico della procedura esecutiva e sono liquidate come in dispositivo con la diminuzione del 50% rispetto ai valori medi di cui alle tabelle D.M. n.55/2014, tenuto conto della natura della controversia nonché della pressoché assente fase istruttoria, la quale non ha comunque necessitato di atti ulteriori rispetto a quelli già perfezionati in seno alla procedura esecutiva.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, così provvede:

- dichiara la contumacia de
- dichiara la non comoda divisibilità dei beni oggetto di divisione e la necessità di procedere alla loro vendita;
- dichiara lo scioglimento della comunione dei seguenti beni: 1. Magazzino sito in Caltanissetta alla via Mario Gori s.n., in catasto al foglio 127 foglio 609 sub.27 (ex part.lle 609 sub. 1 e 2), pignorato nella misura di 1/3 ciascuno
- Locale commerciale sito in Caltanissetta alla via F.Paladini 55-57, in catasto al foglio 594 sub.3, pignora
- dispone – di seguito e con separata ordinanza – la delega delle operazioni di vendita del compendio in divisione e la nomina del custode giudiziario;
- pone a carico della procedura esecutiva le spese di lite che liquida in € 718,00 per le spese ed in € 4.048,5 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfettario spese, oneri ed accessori come per legge.

Così deciso in Caltanissetta, il 13.04.2015

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA
CON DELEGA AL PROFESSIONISTA**

IL GIUDICE

Vista la sentenza che precede;
osservato che le parti non hanno evidenziato ragioni ostative alla delega delle operazioni di vendita a un professionista,
stante la completezza della documentazione,
visti gli artt. 788 e 569 c.p.c.

DISPONE

procedersi alla vendita in **DUE LOTTI** dei beni così identificati::

LOTTO UNO: piena proprietà di magazzino sito in Caltanissetta alla via Mario Gori s.n., in catasto al foglio 127 foglio 609 sub 27 (ex part. lle 609 sub. 1 e 2) come descritto nella relazione peritale del CTU nominato [redatto], alla quale si rinvia;

LOTTO [redatto] piena proprietà di locale commerciale sito in Caltanissetta alla via F.Paladini 55-57, in catasto al foglio 594 sub.3, come descritto nella relazione peritale del CTU nominato (Arch. Lucilla Cordaro), alla quale si rinvia;

delegando al compimento delle operazioni di vendita e di ogni altro incombenza di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., l'Avv. Benedetto Luca Dalù, secondo le modalità di seguito specificate:

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto;
- il professionista delegato relaziona a questo giudice dello stato e dell'attuazione della presente delega periodicamente e, comunque, almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il professionista delegato provvede ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale, con autorizzazione a prelevare la copia su supporto informatico della relazione di stima;
- il professionista delegato controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ad informare questo g.e.;
- il professionista delegato provvede a controllare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., individuando iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio pignorato; segnala tempestivamente al g.e. eventuali pignoramenti precedenti e successivi, ove non risulti agli atti del fascicolo la loro estinzione o definizione o riunione;
- il professionista delegato provveda ad acquisire, ove non risultante, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate avvalendosi di un professionista abilitato, in possesso dei requisiti di legge; il corrispettivo per la redazione dell'A.P.E. sarà indicato in rendiconto dal professionista e quindi liquidato unitamente al compenso di esso professionista; in acconto spetta un importo pari ad € 150,00 a carico del creditore procedente; dell'avvenuta acquisizione della predetta certificazione energetica, la quale dovrà essere depositata nel termine di giorni 30 dall'incarico al professionista abilitato alla redazione della stessa, dovrà darsi atto nel decreto di trasferimento;
- il professionista delegato dispone con apposito avviso – da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti – la vendita senza incanto, provvedendo a indicare:
 - a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate (presso il suo studio o in altro luogo dallo stesso indicato);
 - b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
 - c) una breve descrizione dei beni costituenti ciascun lotto, contenente a titolo esemplificativo, le caratteristiche essenziali, la consistenza catastale, la destinazione d'uso, la rendita catastale, la presenza di eventuali vincoli urbanistici o paesaggistici, ecc;
 - d) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., tenendo conto della relazione di stima depositata dall'esperto e delle eventuali note depositate dalle parti ex art. 173bis co. 4 disp. att. c.p.c.;
 - e) il giorno, l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c. (termini non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni);
 - f) l'avviso che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui sopra – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di un valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- g) l'avviso che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative;
- h) l'ammontare della cauzione (in misura comunque non inferiore ad 1/10 del prezzo d'asta, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- i) l'avviso che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- j) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle 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;
- k) l'indicazione, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, della data stabilita per l'incanto;

- il professionista delegato provvederà, poi, ad esaminare, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame, ed a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c.;

- il professionista delegato provvederà, nel caso in cui vi siano più offerte, agli adempimenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

- il professionista delegato provvederà, se del caso, agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

- il professionista delegato provvederà, per il caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero ancora si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c., o, infine, per il caso che la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, a disporre la vendita con incanto, con le modalità sotto indicate:

A) disporre con apposito avviso – da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti – la vendita con incanto, provvedendo a indicare:

1) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate;

2) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.,

3) il giorno, l'ora dell'incanto;

4) il termine per il deposito della cauzione e delle offerte ex art. 584 c.p.c.;

5) l'ammontare della cauzione, comunque in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare intrasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, precisando che, se l'offerente abbia omissso di partecipare all'incanto senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà restituita soltanto nella misura dei 9/10;

6) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato e le modalità del deposito, fatti salvi i casi di vendita sottoposta alle norme del credito fondiario;

8) le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle 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;

B) provvedere alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

C) nel caso di infruttuoso esperimento della vendita all'incanto, e ove non pervengano istanze di assegnazione a norma dell'art. 590 c.p.c., fissare un prezzo base inferiore di 1/4 rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

D) nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite e conseguente riduzione del prezzo per due volte, il delegato è fin d'ora autorizzato a proseguire nelle operazioni di vendita, riducendo ulteriormente il prezzo di vendita laddove richiesto dalle parti. In tali casi, ove la natura e l'ubicazione del bene ne suggeriscano l'opportunità, provvederà inoltre ad effettuare pubblicità supplementare anche su altri periodici a diffusione locale o specificamente rivolti al mercato degli acquisti immobiliari (previa integrazione del fondo spese);

- nella redazione dell'avviso di vendita il professionista delegato applica le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* delle disp. di att. al c.p.c., e comunica l'avviso ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
- il professionista delegato provvederà alla presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;
- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su **un libretto di deposito nominativo**, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito;
- il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento, allegando eventualmente il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 591 bis, comma 6, c.p.c., e specificando espressamente se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- il professionista delegato provvede agli incombeni relativi al pagamento delle imposte concernenti la vendita;
- il professionista delegato, avvenuto il versamento del prezzo individua le quote spettanti ai singoli comproprietari redigendo un progetto da sottoporre al giudice

IL GIUDICE INOLTRE DISPONE

- che, a cura del professionista, sia data pubblicità dell'avviso e della relazione dell'esperto mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito www.astegiudiziarie.it nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- che sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione all'albo dell'Ufficio e sul quotidiano "Il Quotidiano di Sicilia" da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- che le somme versate dall'aggiudicatario vengano depositate dal professionista delegato su **un libretto di deposito nominativo**, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito;
- che tra l'eventuale esito infruttuoso della vendita con incanto e l'emissione del nuovo avviso di vendita senza incanto decorra un termine non superiore a giorni 90;
- che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita, sia essa senza incanto o con incanto, e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a 60 giorni;
- che in nessun caso il professionista delegato sospenda o ritardi le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice;

IL GIUDICE INOLTRE

- determina l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000,00 quale acconto sulle spese ed Euro 1.000,00 quale acconto sui compensi da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 60 giorni e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti, fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
- dispone che se entro il termine massimo di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista non abbia ricevuto l'acconto in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura;

- dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;
- dispone che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno svolte le vendite degli atti in suo possesso, e altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;
- Fissa in 90 giorni il termine massimo che dovrà intercorrere tra il versamento dell'anticipo sopra indicato e l'emissione dell'avviso di vendita senza incanto.
- Si avvisa infine il Professionista Delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179 ter disp. att. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice (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 previsti dal terzo comma della citata disposizione;

IL GIUDICE INFINE

premesso che ove si giunga al momento di fissare la vendita senza che il debitore sia ancora stato sostituito come custode, il giudice obbligatoriamente lo sostituisce con altra persona e precisamente con la persona incaricata delle operazioni di vendita o, in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto; che alla sostituzione obbligatoria, da disporsi al momento della fissazione della vendita, può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva – che può essere fornita da qualunque interessato – del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità; considerata l'opportunità di nominare custode giudiziario del compendio pignorato lo stesso professionista delegato alle operazioni di vendita, a norma dell'art. 559 c.p.c., perché tale nomina consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio, e permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

- **nomina** custode giudiziario [redacted];
- **liquida** in favore del custode, a titolo di acconto sul compenso, la somma [redacted] A e CPA, nonché, a titolo di fondo spese, la ulteriore somma [redacted] [redacted] in apposito libretto bancario, intestato alla custodia nella procedura intestata, con [redacted] al prelievo, limitatamente alle spese di ordinaria amministrazione, salvo rendiconto. Pone tali importi provvisoriamente a carico del creditore procedente, fissando in tre mesi dalla presente udienza il termine massimo per il versamento. Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'importo in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura;
- **autorizza** il custode giudiziario ad immettersi nel possesso del compendio immobiliare pignorato soltanto a seguito del versamento del fondo spese sopra indicato;
- **commette** al nuovo custode le prescrizioni conservative come di seguito specificate:
 1. provvedere al deposito in cancelleria, almeno con cadenza annuale, e comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate e uscite e del saldo di cassa presente sul libretto bancario che dovrà essere costituito avendo cura che la remunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;
 2. attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili, compresi quelli concessi in abitazione alla famiglia dell'esecutato, e prontamente relazionando al Giudice sulle circostanze giustificanti l'eventuale revoca dell'autorizzazione data;
 3. curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti (limitatamente alla conservazione e ordinaria amministrazione); esercitare tutti i poteri del condomino (entro i medesimi limiti);
 4. verificare l'eventuale necessità di assicurazioni e, in caso affermativo, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
 5. procedere alla definizione delle occupazioni *sine titolo*, anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento, disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza, instando al Giudice per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovo di contratti comunque implicanti la concessione in godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;
 6. consentire l'accesso dell'immobile al c.t.u., in primo luogo, e successivamente a tutti i terzi potenzialmente interessati all'acquisto, con la fissazione di appositi sopralluoghi;

autorizza

infine il Custode a immettersi nel possesso del compendio pignorato e a svolgere tutte le attività sopra specificate anche avvalendosi di un delegato di sua fiducia, sotto la sua responsabilità e senza aggravio di spese per la procedura; con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere dal prosieguo del processo.

Caltanissetta, 13.04.15

Registrato il: 21/01/2016 n. 184

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

