

**TRIBUNALE ORDINARIO di LECCE**

Sezione Commerciale

N. **433/2009** R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Annafrancesca Capone,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17.01.2025,
esaminati gli atti della procedura esecutiva;
rilevato che i creditori hanno insistito per la vendita;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato con modalità telematica asincrona entro e non oltre il mese di **aprile 2025** previo accordo con il gestore delle vendite telematiche GRUPPO EDICOM RETE IMPRESE.

Nel caso in cui per il periodo sopra indicato la vendita non fosse possibile per comprovati motivi, l'ausiliario dovrà chiedere la immediata e preventiva autorizzazione al g.e. per la fissazione della vendita in un periodo diverso.

NOMINA

professionista delegato l'**avv. Ilaria Marzo** che, previa accettazione telematica dell'incarico entro gg. 10 dalla comunicazione del presente provvedimento, dovrà:

- preliminarmente, procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, verificherà: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), il PD verificherà in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno

venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), il professionista delegato deve verificare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, il professionista delegato farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, il professionista delegato deve verificare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, il PD deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, il professionista delegato segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.. Ove verifichi lacune nella documentazione prodotta (non sanabili dallo stesso PD secondo le istruzioni già impartite nel punto precedente) o altre eventuali criticità e/o omissioni, redigerà una breve relazione al GE, altrimenti, nel termine di 30 gg, procederà ai conseguenti adempimenti predisponendo in bozza il provvedimento che dispone la vendita (secondo l'ultimo modello predisposto da questo Tribunale e depositato in via telematica).

NOMINA

custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'**avv. Ilaria Marzo** e conferisce allo stesso i seguenti compiti:

- 1) accettare telematicamente l'incarico con dichiarazione sottoscritta con firma digitale, che a cura dello stesso dovrà essere depositata nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, con espresso avviso che la mancata accettazione sarà considerata rinuncia all'incarico con immediata sostituzione del professionista nominato;
- 2) esaminare la documentazione di cui all'art. 567 cod. proc. civ.;
- 3) aprire un conto corrente per la gestione dell'attivo della procedura (es. incasso di canoni di locazione e successivo fondo spese, cauzione e saldo del prezzo di vendita, ecc.);
- 4) verificare lo stato di conservazione del bene, l'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- 5) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- 6) verificare lo stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- 7) quantificare le spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- 8) sostituire le serrature, installare o sostituire i dispositivi di sicurezza previa istanza di autorizzazione al g.e.;
- 9) vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e ne tutelino l'integrità;
- 10) segnalare senza ritardo se il debitore ed il suo nucleo familiare ostacolano il diritto di vista di potenziali acquirenti; se l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; se il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o se l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (cfr. art. 560 cod. proc. civ., come modificato con d.l. 162/2019, convertito in legge 2/2020);
- 11) inviare agli interessati, anche tramite posta elettronica, copie o estratti della perizia di stima;

12) accompagnare gli interessati presso l'immobile posto in vendita; la visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal custode, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati;

13) procedere alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, sesto comma cod. proc. civ., quando è richiesto dall'aggiudicatario o dall'assegnatario; quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi (dei quali il custode riferirà al Giudice dell'esecuzione). Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;

14) redigere e depositare il rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, c.p.c.;

15) eseguire ogni altro compito previsto da norme di legge o di regolamento.

Fino all'istituzione del fondo spese i creditori precedenti provvederanno, ove necessario, a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico, previa istanza di liquidazione autorizzata dal g.e. e corredata da apposita documentazione.

Il custode depositerà al G.E. ogni sei mesi una relazione sull'attività svolta, e al termine dell'incarico fornirà adeguato rendiconto.

Manda al Cancelliere per le comunicazioni e gli adempimenti di rito.

Lecce, 27/01/2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Annafrancesca Capone