

Avv. TOMMASO VESPO

Piazza Falcone e Borsellino 6C

95041 CALTAGIRONE

Tel./Fax 0933 51350

tommaso.vespo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

URGENTE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

ES. IMM. N. 22/08 R.G.E.

ISTANZE DEL DELEGATO CON RICHIESTA DI SOSPENSIONE TERMINI

Il sottoscritto Avv. Tommaso Vespo, Professionista Delegato e Custode dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, richiamate le precedenti relazioni, formula le seguenti istanze.

I

Con ordinanza del dì 13.02.2023, l'Ill.mo G.E. ha disposto nuove vendite.

L'ordinanza è stata adottata "*Ad integrazione e modifica delle ordinanze di vendita precedenti*".

Nella presente procedura è stato azionato da MPS Gestione Crediti s.p.a., quale rappresentante della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., un credito derivante da finanziamento *fondiario*; il credito è stato acquistato da Siena NPL 2018 s.r.l., in nome e per conto della quale Julet s.p.a., e per essa la Cerved Credit Management s.p.a., giusta atto di costituzione di nuovo difensore del 12.2.2020, depositato in data 26.02.2020.

La precedente ordinanza di vendita del dì 08.03.2017 dettava le seguenti disposizioni.

Alla lettera n) del paragrafo 2 dell'Allegato A, era disposto che nell'avviso di vendita il Delegato: "*precisa che – laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario **nei sessanta giorni dall'aggiudicazione** senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.*"

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese”.

Inoltre, al punto d) del successivo paragrafo 4, era disposto che: *“Qualora sia stato azionato (dal creditore procedente o da un creditore intervenuto) un credito derivante da finanziamento fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito per capitale, accessori e spese sarà di trenta (30) giorni dall'aggiudicazione per le procedure iniziate anteriormente al 1° gennaio 1994 e di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione per le procedure iniziate successivamente a tale data. L'eventuale residuo -unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito- sarà versato dall'aggiudicatario al professionista medesimo, dedotta la cauzione, nel termine fissato nell'avviso (centoventi giorni)”.*

Infine, al punto e), che: *“A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima degli esperimenti la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne formale comunicazione a quest'ultimo all'atto della aggiudicazione”.*

Tali disposizioni non sono state riportate nell'ordinanza del 13.03.2023, in seno alla quale è previsto soltanto che *“L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto”.*



Tanto rassegnato, al fine di offrire corrette informazioni pubblicitarie ai potenziali interessati, il superamento del termine per il versamento del saldo prezzo comportando la decadenza ex art. 587 c.p.c., lo scrivente chiede se la nuova ordinanza debba intendersi *in parte qua* come integrativa o come modificativa della precedente e dunque, in particolare:

- 1) se il sottoscritto debba o meno procedere all'inserimento nel nuovo avviso di vendita delle suddette indicazioni ex art. 41 t.u.b. contenute nella precedente ordinanza;
- 2) in caso affermativo, se il termine da riportare sull'avviso per il versamento diretto ex art. 41 t.u.b. e del saldo prezzo sia unitario e pari dunque a giorni 120 ovvero se i due termini vadano mantenuti distinti e cioè 60 giorni per il versamento diretto e 120 giorni per l'eventuale residuo.

II

In seno alla "Relazione integrativa per Chiarimenti tecnici ordinanza del 03/08/2022" depositata in data 27.10.2022, l'Esperto ha dichiarato "*Dal punto di vista catastale l'immobile in argomento è stato dichiarato non presente al catasto ed al fine di avere ulteriore conferma, le allegare richieste aggiornate pongono in evidenza che l'immobile non è presente planimetricamente.*

Il sottoscritto, già con la relazione tecnica della udienza del 08/03/2017 ha fatto presente che l'immobile in argomento interessato con le particelle graffate 438 e 458 ricadente sul foglio di mappa 8 di Vizzini, risultano non riportate al catasto la mancata planimetria non riporta la situazione interna, pertanto l'immobile non può essere alienato. A ciò si aggiunge la non redazione dell'attestato energetico, che in atto, senza la planimetria non potrà essere redatto".

Lo scrivente rappresenta sul punto che in atti sono presenti, allegati alla relazione depositata in data 10.10.2014, due attestati di prestazione energetica redatti dal medesimo CTU e aventi validità decennale.

Inoltre, si osserva che l'art. 6, co. 1 D.LGS. 192/05 dispone che l'attestato è rilasciato in caso di nuova costruzione e di "*ristrutturazione importante*"; inoltre, il comma 5 prescrive che l'aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica "*a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare*"; nel



proseguo, la medesima disposizione prevede la decadenza della validità dell'attestazione in caso di mancato rispetto di prescrizioni tecniche.

Sotto tale profilo, a parere (a-tecnico) dello scrivente quelle descritte dal CTU non *sembrerebbero* potersi qualificare come "ristrutturazioni importanti" ai sensi della normativa sull'a.p.e.

Il CTU riferisce infatti che *"In effetti trattasi di un tramezzo che non rientra tra le strutture portanti e quindi la eliminazione non ha intaccato la statica dell'immobile."*

Quanto sopra precisato nonostante la mancata precisata comunicazione non sono da considerare opere abusive anche se gravate dalla mancata direzione tecnica.

Dal punto di vista statico l'edificio non ha subito alcun evento negativo".

A fronte di ciò, il riferimento all'impossibilità di redigere l'attestato per ragioni catastali lascerebbe intendere che, a fronte di tali opere, vi sia la necessità di provvedere ad una nuova redazione.

Sul punto, l'ordinanza del 13.2.2023 prescrive l'che *"laddove l'immobile sia sprovvisto di ape, il delegato può provvedere ad acquisire certificazione energetica, richiamando a tal fine il CTU della procedura o, ove questo non fosse abilitato, altro tecnico di sua fiducia"*.

In considerazione di tanto, lo scrivente si rimette al G.E. al fine dell'adozione delle determinazioni del caso e, tra l'altro, di determinare se occorre acquisire chiarimenti tecnici e/o un nuovo ape (nel caso per entrambi i lotti in vendita) ovvero è possibile procedere alla vendita sulla base degli attestati in atti.

Facendo prontezza di provvedere, si chiede che l'Ill.mo G.E. sospenda, nelle more dell'adozione dei provvedimenti che riterrà opportuni, i termini per gli adempimenti delegati.

Con osservanza.

Caltagirone li, 07.03.2023

Il Professionista Delegato
Avv. Tommaso Vespo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

