

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi sciogliendo la riserva assunta all'udienza dell'8.7.2021; visto il proprio provvedimento del 22.7.2021; letta la relazione del professionista delegato avv. Gloria Ronco depositata in data 27.9.2021; esaminati gli atti del procedimento iscritto al n. indicato in epigrafe; considerato che l'unico esperimento di vendita relativo all'immobile pignorato è stato espletato in data 19 luglio 2017, al prezzo base di euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero) e con offerta minima di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero); considerato che il professionista delegato ha evidenziato di aver anticipato le spese relative alle attività preparatorie alla vendita sinora svolte (il fondo spese a suo tempo disposto dal precedente G.E. era stato ricevuto nell'anno 2012 dal Notaio Branno, originariamente delegato); ritenuto che le ragioni indicate nella relazione dell'avv. Ronco non siano idonee a giustificare la conferma dell'opzione "vendita analogica" (dal momento che anche l'interesse riferito come soltanto "locale" del cespite staggito può essere soddisfatto tramite l'espletamento della vendita con modalità telematiche che, peraltro, garantiscono maggiormente dal rischio di possibili interferenze o condizionamenti ambientali); ritenuto, pertanto, che, con separata ordinanza, da considerarsi sostitutiva della precedente delega vadano delegate le operazioni di vendita con modalità telematica – ivi saranno contenute anche le disposizioni in merito al versamento del richiesto fondo spese (vale precisare che il professionista già nominato, ove non in grado di assicurare al proprio studio un efficiente svolgimento della stessa ben potrà avvalersi dei locali del tribunale e



dell'assistenza del personale del gestore incaricato della vendita, ferma restando la possibilità di rinunciare all'incarico laddove l'impedimento all'espletamento dell'incarico sia di carattere personale);

letta, altresì, la relazione del custode giudiziario avv. Vincenzo Gallo depositata in data 28.9.2021;

considerato che l'immobile pignorato è adibito ad abitazione principale del debitore;

ritenuto che l'attuale testo dell'art. 560 c.p.c. impedisca la liberazione anticipata del cespite allorché lo stesso sia occupato quale abitazione principale dal debitore e dal suo nucleo familiare (e tanto anche nell'ipotesi in cui il provvedimento di liberazione sia stato, come in questo caso, già emesso ma non ancora attuato - diversamente opinando si verrebbe a creare una disparità di trattamento tra i debitori a seconda dell'epoca in cui sia stato emesso l'ordine di liberazione in evidente contrasto con la *ratio* di tutela avuta di mira dal legislatore più recente che, peraltro, ha inteso estendere l'applicazione della nuova norma a tutte le procedure nelle quali la liberazione non fosse ancora avvenuta);

ritenuto, nel contempo, che possa riconoscersi in favore del custode ed a carico del creditore surrogante ed attuale procedente avv. in proprio e quale difensore di una somma pari ad Euro

1000,00 di cui Euro 500,00 per rimborso spese sostenute ed Euro 500,00 quale acconto sul compenso spettante, oltre oneri accessori;

P.Q.M.

provvede come da separata ordinanza alla emissione di nuova delega delle operazioni di vendita con modalità telematiche; sospende fino all'emissione del decreto di trasferimento (e sempre che vi sia istanza dell'aggiudicatario in tal senso) l'attuazione dell'ordine di liberazione del cespite pignorato; liquida in favore del custode giudiziario la somma di Euro 1000,00, di cui Euro 500,00 quale acconto sul compenso ed Euro 500,00 quale fondo spese, oltre oneri



accessori, a carico del creditore surrogante quale difensore di

se stessa e di

Si comunichi.

Torre Annunziata, 11.10.2021



Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Emanuela Musi

