



## TRIBUNALE DI LARINO

### ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA, DI DELEGA DELLE OPERAZIONI AL PROFESSIONISTA E DI NOMINA DEL CUSTODE

#### Il Giudice dell'esecuzione

Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 06.11.2013;  
esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 17/2013 R.G.Es.;  
vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;  
sentiti gli interessati;  
visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

#### DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima versata in atti.

#### DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il seguente professionista:

Avv. Michele Medea

#### STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il professionista delegato provvederà:

- 1) ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza a determinare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c., **riducendolo del 20%** rispetto a quello risultante della relazione redatta dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. considerati i seguenti elementi:
  - assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.);
  - naturale ritrosia del mercato non speculativo a rivolgersi al circuito giudiziario per acquisti immobiliari e conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione;
  - indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione, essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;
  - osservazione empirica delle vendite giudiziarie dalla quale è emersa la tendenza alla loro diserzione sino al momento in cui il prezzo base d'asta non raggiunge livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di numerose offerte, e, per contro, la naturale risalita del prezzo di aggiudicazione conseguente alla manifestazione di interesse da parte di una pluralità di offerenti
- 2) a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni da oggi entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 3) a convocare le parti e i creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere all'apertura delle buste (che dovrà avvenire alla presenza degli offerenti), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- 4) a fissare l'incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c., **(che dovrà tenersi entro e non oltre 5 giorni dalla data fissata per la vendita senza incanto)** per il caso in cui non siano proposte

offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3, c.p.c., ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione (ivi incluso il caso in cui, in presenza di più offerte di pari importo, la gara tra gli offerenti non produca effetto per mancanza di rilanci);

- 5) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
- 6) alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- 7) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 8) sulle offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c., e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
- 9) sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;
- 10) a fissare il nuovo incanto e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- 11) a fissare l'ulteriore incanto, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
- 12) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- 13) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; il delegato-custode dovrà allegare al rendiconto finale (IL QUALE A SUA VOLTA DOVRÀ ESSERE DEPOSITATO UNITAMENTE ALLA BOZZA DI PROGETTO DI DISTRIBUZIONE) la documentazione giustificativa delle spese sostenute per tali adempimenti;
- 14) a formare il progetto di distribuzione SULLA BASE DELLO SCHEMA DA RITIRARE IN CANCELLERIA ed a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c. a ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

B) Il professionista delegato provvederà, altresì, a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:

- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di 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 citata L. 28.2.1985, n. 47, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza 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. 28.2.1985, n. 47;
- l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis

disp. att. c.p.c.);

-la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un 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: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

Nell'avviso dovrà essere evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- le offerte dovranno esse presentate utilizzando i modelli disponibili presso il delegato alla vendita o la cancelleria, e la cauzione dovrà essere presentata mediante assegno circolare intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto;
- in relazione all'eventuale fase dell'incanto, la cauzione (pari 1 /10 del prezzo base d'asta) dovrà essere versata dall'offerente mediante due distinti assegni circolari intestati alla procedura: il primo dell'importo di 1/10 della cauzione, il secondo dell'importo di 9/10 della cauzione;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente.

A tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato.

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale, nonché mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto:

1. sulla rivista "Aste giudiziarie del Molise e zone limitrofe" con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;
2. sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere trasmesso, contestualmente alla sua pubblicizzazione, al Giudice dell'esecuzione e **notificato al debitore esecutato ed alle parti**<sup>1</sup>.

Sarà cura del professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

C) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato utilizzando i modelli disponibili presso il medesimo o la cancelleria e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la

<sup>1</sup> È valida anche la notifica eseguita a mezzo pec.



dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso lo studio del professionista delegato (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **sessanta giorni** (TERMINE NON SOGGETTO ALLA SOSPENSIONE NEL PERODO FERIALE E NON PROROGABILE) dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c.

D) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle eventuali operazioni di incanto nella sala delle udienze pubbliche di questo Tribunale. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma c.p.c. Se il prezzo non sarà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta più alta; gli eventuali rilanci dovranno omogeneizzarsi, quanto al tempo di pagamento del prezzo, alle condizioni proposte dal maggior offerente.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore a 2% del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

E) Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

-in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell' art. 576, comma 1, n. 7 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto di cui all'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, entro quindici giorni dalla

data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993). **Unitamente al decreto dovrà essere altresì comunicata nota analitica dell'importo da versare all'istituto di credito;**
- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

F) Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate dal professionista delegato entro due giorni dalla ricezione su apposito libretto di deposito bancario aperto presso la banca TERCAS, filiale di Termoli, e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione;

G) in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. Att. C.p.c.).

H) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento, SULLA BASE DELLO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato il verbale delle operazioni e la prova della pubblicità effettuata e il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale, se ancora valido, ovvero quello nuovamente richiesto ai competenti uffici comunali, nonché copia degli assegni circolari versati a titolo di cauzione, fondo spese e aggiudicazione (unitamente alla prova dell'avvenuto versamento sul libretto di deposito)UTILIZZANDO LO SCHEMA DELLA NOTA REPERIBILE IN CANCELLERIA.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

I) In vista della formazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito, contenente:

- a) l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
- b) la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria.

In seguito all'approvazione del piano di riparto, il delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori risultati totalmente o parzialmente capienti, provvedendo a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia del libretto di deposito, nel frattempo estinto, entro 10 giorni dall'avvenuto versamento. Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva.

Si precisa che in base all'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, o nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza, o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

#### DETERMINA

in euro 1.500,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrisondersi al delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione, entro trenta giorni da **OGGI**. Dispone che, in caso di mancato versamento del prezzo, il delegato informi immediatamente il giudice, proseguendo nel contempo nelle operazioni, o formulando, ove lo ritenga, espressa rinuncia all'incarico. Dispone altresì che la richiesta di liquidazione dei compensi dovrà essere formulata, dopo la esecuzione delle formalità relative al decreto di trasferimento, **UTILIZZANDO IL MODELLO DI RICHIESTA REPERIBILE IN CANCELLERIA**.

#### ASSEGNA

il termine di **diciotto mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, disponendo che nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione, indicando le attività svolte ed i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura, riservando all'esito la proroga di un nuovo termine;

#### NOMINA CUSTODE

il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita

#### CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e **verificarne** periodicamente la completezza (ove non vi abbia già provveduto in qualità di professionista delegato);
- 2) **notificare** il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato;<sup>2</sup>
- 3) **effettuare** nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando **immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.

<sup>3</sup> Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni e, se l'unità è occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, dovrà avvertire anche costoro. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile i tempi in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. **IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE, DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA.**

- 4) **provvedere** a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su apposito **LIBRETTO DI DEPOSITO, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione**, da accendersi presso l'istituto di credito di cui al precedente punto "F"
- 5) **verificare** in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi -acqua, luce gas). Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicando la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale
- 6) **dare** immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; **in caso di occupazione senza titolo opponibile, dovrà essere specificato che le somme dovute saranno considerate quale indennità per occupazione illegittima;**
- 7) **riscuotere** i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e **versare** senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 4); **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;<sup>4</sup>
- 8) **segnalare** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 9) **segnalare** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dare** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; **partecipare** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;<sup>5</sup>
- 11) **verificare** la documentazione ipotecaria e catastale in atti e **segnalare** al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima della predisposizione dell'avviso di vendita;
- 12) **adoperarsi**, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- 13) **fornire** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.
- 14) **rendere** trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle

<sup>4</sup> ATTENZIONE: ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

<sup>5</sup> Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il proprio studio: 1) copia delle convocazioni di assemblea con i relativi allegati; 2) l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità degli eventuali insoluti a carico dell'unità immobiliare in custodia, nonché copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile; 3) copia dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio. Il custode preciserà, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore.

somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari);

- 15) **salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

#### ASSEGNA

al custode la somma di € 250,00 a titolo di acconto su compensi spettanti che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.) del creditore che ha formulato istanza di vendita.

#### PRECISA

che, con esclusione della somma sopra indicata, l'attività del custode verrà retribuita esclusivamente, all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione (sulla base della istanza di liquidazione che dovrà essere formulata **UTILIZZANDO LO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA**) al momento dell'approvazione del piano di riparto.

Il professionista designato custode per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

#### DISPONE

- che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato, al custode (**ove non coincidente con il professionista delegato**) e al creditore procedente;
- che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine di trenta giorni dalla sua comunicazione, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, al debitore, nonché ai creditori iscritti non comparsi all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c ..

#### AVVERTE

Il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la cancellazione dell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. C.p.c.

*Depositato in Cancelleria  
Larino, li 02 NOV. 2013  
L'assistente Giudiziario  
Michele Riccio*

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Rinaldo d'Alonzo

