



**Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio Previte

Letta l'istanza del creditore procedente del 18.9.2019 di sostituzione del professionista delegato Avv. Brunella Converso, per l'avvenuto decesso di quest'ultima;

atteso che all'udienza del 14.11.2017 il sottoscritto G.E. così disponeva

Il G.E.

rilevato che il debitore ha omesso il versamento di parte delle rate scadute, essendo il saldo sul libretto di € 6931,86 a fronte del totale ammesso alla conversione di 16.924,70, dichiara lo stesso decaduto dal beneficio della conversione, dichiara che le somme versate facciano parte dei beni pignorati, e manda al delegato per il prosieguo della vendita.

Ritenuto doversi disporre la nomina di nuovo professionista

P.Q.M.

Invita il creditore procedente a precisare il credito entro il 10 gennaio 2019.

Invita parte debitrice a saldare il debito nei confronti del creditore, per come da questi precisato, entro il 20 febbraio 2019, rappresentando che in difetto a partire dal giorno successivo il professionista delegato nominando darà seguito alle operazioni di vendita e eseguirà accesso presso l'immobile al fine di relazionare il G.E. sugli adempimenti opportuni, non esclusa l'emissione di ordine di liberazione del bene.

Dispone la nomina nella qualità di delegato, in sostituzione dell'avv. Avv. Brunella Converso, del dott. Iazzolino Lanfranco, incaricata alla prosecuzione delle attività richiamate, a partire dal 21 febbraio 2019;

Nomina il professionista dott. Iazzolino Lanfranco custode del compendio pignorato, che si atterrà alle disposizioni previste nel provvedimento di nomina di custode allegate, in quanto compatibili.

Invita il nuovo professionista delegato ad acquisire tutte le informazioni necessarie per la prosecuzione della procedura.

Si comunichi al creditore procedente, a parte debitrice e al professionista nominato dott. Lanfranco Iazzolino

Cosenza, 17/12/2018

Il G.E.

Giorgio Previte



----DISPOSIZIONI IN ORDINE ALLA NOMINA DEL CUSTODE IN SOSTITUZIONE DEL' ESECUTATO----

Il G.E. Giorgio Previte

atteso che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

che con in data 13.3.2018 la vendita è stata delegata al professionista *ex art. 591 bis c.p.c.*;

che il debitore, custode *ex lege* del bene pignorato, non è stato ancora sostituito;

rilevato che ai sensi dell'art.559 cpc – atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge -, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore e che peraltro nella specie non sono emersi elementi che facciano ritenere non utile la sostituzione, consentendo piuttosto la nomina di un custode diverso dal debitore una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato ed un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

rilevato che la nomina di un professionista nella qualità di custode si rende tanto più opportuna nel caso di specie in considerazione della presenza di un contratto di affitto di azienda i cui canoni devono essere acquisiti alla procedura

**DISPONE**

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e

**NOMINA**

quale nuovo custode il professionista delegato, **dott. Lanfranco Iazzolino**;

**DISPONE**

che il custode, provveda a:

- 1) notificare a mezzo Ufficiale Giudiziario il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato;
- 2) effettuare nel più breve tempo possibile –qualora non già compiuto- 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, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 3) a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi



rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; 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;

4) provvedere alla amministrazione dei beni;

5) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c o libretto di deposito vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

6) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

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; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

11) 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 al giudice 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;

12) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante occupante senza titolo;

13) 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 somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti; 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) che ne abbiano fatto richiesta;

14) 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.

Cosenza, 17/12/2018

Il G.E.

Giorgio Previte

