

N. R.G. 100/2015 alla quale sono riunite le R.G.E. N. 171/2015 e R.G.E. 72/2017



TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
VERBALE D'UDIENZA

Nella procedura esecutiva iscritta al n. 100/2015 RGE , alla quale sono riunite le
procedure RGE n. 171/2015 ed RGE n.72/2017 promosse

- OMISSIS -

Il Giudice dell'Esecuzione

Viste le istanza dei creditori muniti di titolo, dato atto che la perizia è stata depositata nei termini, dispone la vendita degli immobili pignorati nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); letto l'art. 591 bis CPC; sentiti i creditori e non ravvisata l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita;

DELEGA

l'Avv. Bianca Festa

al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis CPC. Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato in 18 mesi dall'odierna udienza, salvo proroghe per giustificati motivi, che andranno segnalati dal delegato al giudice con motivazione non di mero stile.

DETERMINA

come segue le modalità di espletamento delle attività delegate:

Pagina 1



1) VERIFICHE PRELIMINARI

Il professionista delegato controlla la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC, ad informarne questo giudice dell'esecuzione.

Il professionista segnalerà al giudice dell'esecuzione anche l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti proposta dallo stimatore, in particolare qualora non sia rispettato il vincolo pertinenziale tra più cespiti ovvero qualora il diverso accorpamento sia valutato più utile al fine di favorire la vendita.

Il professionista delegato segnala al giudice il probabile configurarsi delle condizioni richieste dall'art. 164 bis delle disp. att. CPC.

2) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il professionista delegato ai sensi del numero 1) del terzo comma dell'articolo 591 bis CPC, provvede alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, e quindi avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del CPC.

Nel caso in cui il professionista delegato si avveda di situazioni (anche sopravvenute) che potrebbero determinare una sostanziale variazione rispetto al valore determinato dall'esperto, dovrà segnalarle al G.E. per un eventuale supplemento di perizia.

Del pari il professionista delegato segnala al G.E. l'eventuale presenza delle condizioni ai sensi del secondo comma dell'art. 503 CPC che possano far ritenere probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568 CPC.

Il professionista delegato determina altresì il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 CPC: tale rilancio non dovrà essere inferiore al 2% del prezzo di vendita arrotondato ai mille Euro superiori.

3) AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato redige l'“Avviso di Vendita” omettendo il nome del debitore e del proprietario esecutato e fornendo le indicazioni previste dall'art. 570 CPC e dall'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del CPC, indicando il valore dell'immobile come sopra determinato, i rilanci minimi, il sito Internet www.astegiudiziarie.it sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, il nome ed il recapito telefonico del custode, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Nell'avviso dovrà essere specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso i luoghi indicati nell'avviso di vendita, salvo lo svolgimento delle vendite, che avverrà nelle aule del Tribunale, come in seguito meglio specificato.

Il delegato fissa, nel termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni da oggi, la data e l'ora della prima vendita senza incanto, in cui saranno esaminate le offerte di acquisto presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente.

- PUBBLICITA'

Il p
prin
iscr
Lo
stin
dell
ww
alla
Il p
moc
Nei
cont
un
dell'
debi
Il p
com
dei
mod
4)
Ogn
Le
notar
Solt
L'off
cauz
L'of
L'off
sotto
paga
docu
o la
da pi
di qu
aume
Il pro
all'est
ad ho
giudi
noncl
-
Il pro
alla s
più g
con l
altern
Qualc
del p
essere
Nel c
offere

Il professionista delegato comunicherà, anche a mezzo PEC, l'avviso di vendita almeno 20 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte alle parti costituite, al debitore, nonché ai creditori iscritti anche se non intervenuti.

Lo stesso curerà che sia data pubblicità dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 490 CPC almeno quarantacinque giorni prima del termine per l'esame delle offerte o della data dell'incanto, mediante pubblicazione sul sito Internet www.astegiudiziarie.it individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. CPC e di cui sarà data notizia alla cancelleria.

Il professionista delegato a sua discrezione potrà dare ulteriore pubblicità all'avviso secondo le modalità della pubblicità commerciale mediante appositi volantinaggi.

Nei casi in cui il professionista delegato ne ravvisi l'opportunità e l'effettiva utilità (anche tenuto conto della effettiva collaborazione prestata dal debitore), il custode, avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, con il nome e numero di telefono del professionista delegato omettendo il nome del debitore.

Il professionista delegato non potrà svolgere alcuna altra forma di pubblicità ai sensi del terzo comma dell'art. 490 C.P.C. a meno che vi sia espressa istanza da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e in tal caso il G.E. abbia disposto le relative modalità.

4) OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine come sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di seguito stabilite.

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita fissato nell'avviso.

L'offerente dovrà presentare presso lo studio del professionista delegato una offerta debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o visura camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Il professionista incaricato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di ricevimento della offerta.

- OFFERTE MULTIPLE

Il professionista delegato è autorizzato, qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili per tipologia e destinazione d'uso, suddivisi in più lotti, (ad esempio: più garages singoli) a ricevere la presentazione di offerte plurime-alternative, cioè riferite a più lotti, con la precisazione che l'offerta è finalizzata all'acquisto di un solo lotto dei lotti indicati in alternativa. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti esclude la possibilità di acquisto degli altri. Qualora i lotti abbiano prezzi base differenti, la cauzione versata dovrà essere calcolata tenuto conto del prezzo base più elevato; della possibilità di presentazione di offerte plurime-alternative deve essere data indicazione nelle condizioni di vendita.

Nel caso in cui un lotto abbia ricevuto una sola offerta alternativa, verrà assegnato all'unico offerente, il quale non potrà concorrere agli altri lotti. Coloro i quali non risultino aggiudicatari a



seguito di gara su un lotto, potranno partecipare alla gara sugli altri lotti per i quali hanno fatto offerte.

- **ELEZIONE DI DOMICILIO**

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

- **ASTE TELEMATICHE**

Il professionista delegato può stabilire che la presentazione dell'offerta possa avvenire con sistemi telematici (quali R.A.N. del notariato o astegiudiziarie.it): in tali casi, è stabilito che l'offerente comunichi, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 CPC.

Il professionista delegato può anche utilizzare R.A.N. o astegiudiziarie.it al fine di bandire una gara telematica secondo le procedure ivi previste.

- **CAUZIONE**

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare emesso e garantito da Istituto Bancario Italiano non trasferibile (oppure assegno postale) intestato alla procedura esecutiva o al delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto che deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

5) AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo presso un'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini, come autorizzato del Presidente del Tribunale.

Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, e provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

Se l'offerta è unica ed è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 CPC.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede alla assegnazione.

Il professionista delegato stabilisce le modalità della gara con rilanci da effettuarsi sulla base dell'importo minimo come sopra determinato fissando il tempo di attesa tra una offerta e l'altra in 1 minuto.

In caso di più offerte di pari importo ove nessuno di essi intenda partecipare a tale gara procede ad assegnare il bene a colui che ha presentato per primo l'offerta.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

Il professionista delegato provvede altresì:

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 CPC;
- sull'eventuale istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 CPC;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 CPC e dell'art. 585 CPC.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto



esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, CPC.

Dà in ogni caso notizia al G.E. dell'esito di ogni tentativo di vendita.

6) SALDO DEL PREZZO

Il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo sul libretto bancario nominativo o conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice e/o del professionista delegato disgiuntamente, come risultante dagli atti della procedura esecutiva.

Il professionista delegato avvisa che il saldo del prezzo e del fondo spese può essere effettuato anche mediante bonifico bancario sulle coordinate dal medesimo comunicate.

Il professionista delegato avvisa che va depositata, al più tardi al momento del saldo del prezzo, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità previste per il versamento del saldo-prezzo o in ragione del minor o maggior importo che lo stesso professionista delegato andrà a determinare e comunicare all'aggiudicatario sulla base delle imposte effettivamente da versare e delle spese inerenti agli adempimenti da compiere.

Il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione e precisa che detto termine è perentorio (Cass. Sez. Un n. 262/2010) e non è soggetto a sospensione feriale in quanto termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva, e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra gli aggiudicatari a seconda del periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita; dopo l'aggiudicazione il delegato inviterà, in udienza di vendita o mediante PEC, l'**istituto di credito fondiario** a fargli pervenire, entro e non oltre dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento; qualora l'aggiudicatario provveda al pagamento prima che l'istituto fondiario – pur nel rispetto del termine di dieci giorni – abbia provveduto al deposito della nota di precisazione del credito, il delegato non è autorizzato a trasferire le somme ricevute.

Il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto bancario intestato alla procedura esecutiva già acceso (o conto corrente); qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ex art. 41 comma 4 D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, dal pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine.

- PAGAMENTO RATEALE

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione non potrà aver luogo ratealmente, a meno che, ricorrendo giustificati motivi il G.E. non lo abbia specificatamente disposto, determinandone le modalità.

- DECADENZA

Il professionista delegato avverte prontamente se il prezzo non e' depositato nel termine stabilito, ed il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo tentativo di vendita.

7) DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ADEMPIMENTI

Avvenuto il saldo del prezzo e delle spese, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando alla bozza del decreto, se previsto dalla legge, l'originale del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione

ai sensi dell'art. 586 CPC; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; si dà dato atto che il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

8) PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Una volta pronunciato il decreto di trasferimento il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione; a tal fine, comunica ai creditori intervenuti un termine non superiore a 30 (trenta) giorni, per fare pervenire presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi alla liquidazione delle note spese da parte del giudice, il professionista delegato redige - nel rispetto delle norme in tema di cause di prelazione - il progetto, depositandolo in cancelleria; il rispetto di questo ultimo termine sarà valutato dal giudice ai fine della decisione sul conferimento di ulteriori incarichi e sul numero degli stessi; il reiterato e grave ritardo (superiore ai 90 giorni) nel deposito del progetto di distribuzione verrà segnalato dal giudice delle esecuzioni al Presidente del Tribunale e verrà valutato quale giustificato motivo per la cancellazione dagli elenchi di cui all'art. 173 ter disp. att. CPC.

Il professionista delegato è autorizzato al pagamento del compenso in favore dello stimatore come liquidato dal G.E. nei limiti dei fondi disponibili a titolo di ricavo della procedura; provvede a ritirare le richieste di emissione dei mandati di pagamento depositate in cancelleria e provvede al pagamento delle singole quote dopo che il giudice dell'esecuzione avrà dichiarato esecutivo il progetto ed ordinato i pagamenti (decorsi i termini di rito).

Effettuati i pagamenti il professionista delegato provvede, entro e non oltre 30 giorni dall'ultimo pagamento, a restituire alla cancelleria le quietanze dei pagamenti, le richieste di mandato di pagamento in originale, nonché la copia dei libretti estinti ed ogni altro atto originale; nel caso in cui rimangano somme non richieste dai creditori, o dal debitore, entro sei mesi dalla data di udienza di approvazione del riparto, il professionista delegato provvederà comunque a restituire alla cancelleria tutta la documentazione di cui sopra, ivi compresi i libretti intestati alla procedura non ancora estinti, previa comunicazione all'istituto bancario di detta consegna.

Una volta scaduto il suddetto termine di sei mesi i pagamenti dovranno essere richiesti presso la cancelleria del Tribunale.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre,

DETERMINA

- l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre accessori di legge, quale acconto sul compenso, da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante, entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni da oggi, nonché, nello stesso termine e con le medesime formalità, la somma di Euro 1.700,00 (millesettecento/00) a titolo di fondo spese per pubblicità, salvo ulteriori integrazioni a richiesta del delegato;

- l'anticipo da corrispondersi allo stimatore in ragione di euro 1.000,00 (mille/00) oltre accessori di legge, quale acconto sul compenso, da versarsi da parte del creditore precedente o surrogante, entro e non oltre 45 giorni da oggi;

prevedendosi fin d'ora che il professionista delegato e lo stimatore emettano, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;

DISPONE

- che il professionista delegato informi il Giudice dell'esecuzione del mancato versamento dell'acconto e del fondo spese per pubblicità entro il termine fissato con la presente ordinanza e a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis CPC;



- che prima dello scadere del termine finale per l'espletamento delle attività delegate, il delegato relazioni dettagliatamente al giudice sull'attività svolta, e qualora il bene non sia stato ancora venduto illustri le presumibili ragioni, al fine di permettere al Giudice di valutare l'opportunità di convocare i creditori ed assumere decisioni sulla prosecuzione della procedura tenuto conto delle ulteriori spese necessarie per proseguire le vendite e del prezzo base di vendita all'esito delle successive riduzioni;

- che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro della documentazione ipocatastale e/o il certificato notarile, la perizia ed il relativo supporto informatico, i fascicoli di parte e relativi interventi, depositati agli atti della procedura, nonché delle copie degli atti non ripetibili del fascicolo di ufficio (verbale di pignoramento, ordinanza di delega, ecc.), anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta; da tale momento, relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituirà a tutti gli effetti il cancelliere;

- che presso la Cancelleria delle Esecuzioni rimanga il fascicolo dell'esecuzione contenente gli atti irripetibili con la perizia di stima in copia (vedi circolare n. 0129650.U del 05.12.2006 del Ministero della Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, Ufficio I).

Rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza fissazione dell'udienza di vendita si è già provveduto alla sostituzione del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità e che anzi la conferma della nomina consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 CPC;

CONFERMA LA NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, del predetto delegato alla vendita,

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

1. curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
2. intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, oppure segnalare al G.E. casi in cui ritenga non opportuno intimare tale disdetta;
3. accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, anche a mezzo di un proprio collaboratore, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
4. fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;
5. provvedere a dare esecuzione all'eventuale ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 45 giorni dal momento della emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

Si dà atto che il custode è già autorizzato, fin dal provvedimento di nomina, ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni.

Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce copia del contratto di locazione registrato o di eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas).

Se emerge l'esistenza di un contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale; se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con l'ordine di liberazione immediata.

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.

Quando necessario, e in ogni caso qualora l'immobile risulti occupato dal debitore, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notifica quindi anche il preavviso di rilascio, concordando la data con l'ufficiale giudiziario.

Il custode giudiziario provvede a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili on line.

Lo stesso, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà consegnato libero da oneri e – se non sussista titolo opponibile – vuoto da persone o cose.

Il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi.

In ogni caso, per ogni visita dovrà essere compilato il relativo modulo reperibile in cancelleria, nel quale dovranno essere indicate le generalità degli interessati (ivi compresa la professione svolta). I moduli di visita dovranno essere custoditi dal delegato ed esibiti solo al giudice.

Su richiesta, il custode deve essere in grado di esibire a tutti gli interessati una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e, in ogni caso, fa presente che le stesse sono disponibili sul sito www.astegiudiziarie.it.

Il custode inoltre fornisce agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene.

Il custode, se richiesto, illustra quali sono i presupposti per fruire di agevolazioni fiscali relativamente all'acquisto.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Maria Carla Corvetta

