



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

R.E. n. 15/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento e sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 05.07.2017;
preso atto, in particolare, dell'istanza di vendita in tal sede formulata dal creditore procedente;
ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo della procedura in epigrafe e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto, in ordine sia all'esatta individuazione degli immobili che alla valutazione del relativo valore di stima;
ritenuto, pertanto, di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita coattiva del compendio pignorato, come identificato e descritto nella consulenza tecnica depositata dal perito stimatore;
rilevato che non emergono ragioni che consiglino la delega, non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, ai sensi ai sensi dell'art. 591 bis co. 2 c.p.c.;
considerato che, allo stato, non vi sono ragioni per disporre la vendita con incanto, non emergendo elementi che facciano ritenere che con tale modalità possa raggiungersi un prezzo di aggiudicazione superiore della metà rispetto al prezzo di stima;
reputato non opportuno, in considerazione del valore e della consistenza del compendio, consentire il pagamento rateale del saldo del prezzo di aggiudicazione;
rilevato che, allo stato, custode dei beni pignorati sono gli esecutati;
rilevato, inoltre, che, ai sensi dell'art. 559, comma 4, c.p.c., come novellato dalle leggi 80/2005, 263/2005 e 51/2006, la sostituzione del debitore con un terzo quale custode giudiziario diviene automatica ed ineludibile conseguenza dell'ordinanza di fissazione delle modalità di vendita, onde garantire la produttività e l'ottimale gestione del compendio pignorato nell'interesse dei creditori, fatta salva l'ipotesi in cui la custodia non risulti a tal fine utile;
ravyisata, altresì, la necessità di provvedere, con estrema urgenza, soprattutto al fine di rendere produttivo il compendio pignorato e di agevolare la liquidazione, ad attribuire i relativi poteri di conservazione ed amministrazione a soggetto distinto dalla parte esecutata;

P.Q.M.

delega l'espletamento delle operazioni di vendita all'avv. Massimiliano Carnovale, con studio in Lamezia Terme, a tal fine disponendo che:

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate è qui fissato alla data del 31.12.2018 (salva richiesta di proroga da depositarsi prima della scadenza del termine); pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
2. il professionista delegato relaziona a questo giudice sullo stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
3. prima di ogni altra cosa, il professionista delegato controlla nuovamente 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, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali; 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 c.p.c., ad informarne questo G.E.;

Firmato Da: FORESTA ADELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 9 Serial#: 30166024ecb616a11748aa31e4f9a1a6



4. il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto ed individua l'importo dell'offerta minima nel 75% del predetto valore ;
5. il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 comma 2, c.p.c.;
6. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del G.E.;
7. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e, il giorno successivo alla scadenza del termine, all'orario fissato, esamina le offerte presentate;
8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 6 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questa, comprese le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
11. il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento, da versarsi nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni;
12. il professionista delegato 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;
13. il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
14. in alternativa alle modalità di cui sopra, si dispone che la presentazione delle offerte di acquisto può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto postale o bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso il M.P.S. S.p.A. – agenzia di Lamezia Terme, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso articolo 571; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto;



15. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
16. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
17. ove la vendita senza incanto vada deserta, il delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., fissando la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
18. nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 5% del prezzo base d'asta;
19. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire nel luogo indicato al capo 6 entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo posto a base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;
20. il professionista delegato dà atto ed avvisa che, ai fini della partecipazione all'incanto, l'offerente deve depositare - nel luogo di cui al capo precedente - un'istanza, in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta, le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione), oltre a copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento: in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
21. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'istanza di partecipazione all'incanto 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;
22. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
23. in ogni caso, il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al g.e.;
24. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., essendo sin d'ora autorizzato ad effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte la riduzione, nella misura massima di 1/4, del prezzo posto a base di gara; per le successive rifissazioni, chiederà indicazioni al g.e., acquisendo previamente il parere del creditore procedente e di eventuali creditori titolari di ipoteca;
25. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al g.e. per i conseguenti provvedimenti, nonché sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c.;
26. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al g.e.;



27. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su di un libretto di deposito postale o bancario nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione;

28. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto 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 o delle persone ammesse all'incanto, 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, c.p.c.;

29. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 gg. dalla data della vendita; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

30. 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 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti del D.M. 227/2015; e dato atto che il professionista delegato o il Cancelliere, 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 e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

31. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisponde il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

32. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater*;

33. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

34. il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., 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 il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 6 di questo provvedimento;

35. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

36. *nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;*



37. nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso il suo studio o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lamezia Terme;
38. nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito ABI;
39. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai capi 32 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo dell'Ufficio;
40. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso e della relazione dell'esperto va data diffusione, a cura del professionista, sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Lamezia Terme (<http://www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it/>) e su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (segnalando, senza alcuna vincolatività, che il tribunale ha concluso, anche in relazione ai costi, convenzione con la Ediservice s.r.l. per la pubblicazione sul sito www.asteannunci.it e servizi operativi correlati), almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
41. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso va data divulgazione, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato ove non sia stata espressa indicazione da parte del procedente;
42. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a rendere noto l'avviso di cui ai capi 32 e seguenti del presente provvedimento, a sua cura e a sue spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Lamezia Terme e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
43. inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
44. la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa va acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;
45. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai capi 42 e 43;
46. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
47. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione;
48. a tal fine, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente provvedimento, il progetto;
49. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il g.e., apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;
50. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;



51. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

52. si determina e liquida, ai sensi del Decreto del Ministro della Giustizia n. 22/2015, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.000,00 (mille/00) quale acconto, ponendo a carico del creditore precedente le spese di pubblicità;

53. del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato deve informare il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;

54. in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato è comunque obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli;

55. il professionista delegato provvede al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi 30 gg. l'originale in cancelleria;

56. nelle more, in cancelleria devono essere trattenuti, in copia, soltanto la nota di trascrizione, ~~l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione del presente provvedimento, in uno ad~~ elenco degli indirizzi delle parti;

57. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

58. il professionista delegato, di regola, dovrà espletare un numero minimo di tre esperimenti di vendita nell'arco di un anno: l'inadempimento a tale disposizione sarà valutato ai fini della revoca della delega, salvo che non ricorrano giustificate e motivate ragioni, documentate dal professionista;

dispone la sostituzione del debitore nella attività di custodia e nomina, a tal fine, quale custode giudiziario, l'avv. Massimiliano Carnovale, che convoca, ai fini del conferimento dell'incarico, per il 12.07.2017, ore 12,00;

manda alla Cancelleria per le comunicazioni.

Lamezia Terme, 06/07/2017

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Adele Foresta

Firmato Da: FORESTA ADELE Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c1ee02f6c6b6a174bea31e410a1a6





**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.E. 15/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato che, con provvedimento emesso il 6/7/2017, è stata disposta la sostituzione del debitore/dei debitori nell'attività di conservazione ed amministrazione del compendio pignorato per le motivazioni ivi indicate;

letto l'art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c.;

ribadito che non sussistono ragioni che rendano la sostituzione del debitore esecutato con altro custode non utile per la procedura esecutiva, soprattutto in rapporto alla precipua natura dei beni assoggettati ad espropriazione forzata;

osservato che con il medesimo suddetto provvedimento è stato nominato custode l'av. Massimiliano Cornale, e ciò in luogo dell'I.V.G., già notevolmente gravato dalle funzioni espletate nell'ambito delle procedure esecutive mobiliari;

DISPONE

1. **estragga** il custode copia integrale del fascicolo dell'esecuzione e ne **verifichi** la completezza, controllando, in particolare, l'avvenuto espletamento delle notificazioni ai comproprietari, ai sensi degli artt. 599, comma 2, c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., e ai creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c., ove sussistenti, al fine di evidenziare al Giudice, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le omissioni o anomalie riscontrate, per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;
2. **notifichi** il presente provvedimento, unitamente a quello con cui è stata disposta la sostituzione del debitore nell'attività di conservazione ed amministrazione del bene, ex art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c., al domicilio reale del medesimo;
3. **effettui** con celerità il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo 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, comma 3, c.p.c. (revoca dell'eventuale autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione; nel caso in cui sia disposta la liberazione dell'immobile, comunichi per iscritto, qualora siano ravvisabili precarie condizioni economiche degli occupanti, ai competenti servizi socio-assistenziali del comune di pertinenza la data in cui avverranno le operazioni di rilascio e ogni altra circostanza utile all'adozione di eventuali determinazioni ed interventi di competenza), nonché, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le difformità ravvisate tra lo stato di fatto dei luoghi e quello riportato nella relazione peritale in atti (ipotesi di terreno stimato come tale e di successiva edificazione di fabbricato o di divisione, in più beni, di un'unica unità immobiliare);
4. **provveda**, se del caso, ad accendere presso un istituto di credito, da individuare in ragione delle condizioni contrattuali più favorevoli alla massa ed in modo da assicurare, ove possibile, un sistema di rotazione e/o turnazione tra diverse banche, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al suo ed all'ordine del Giudice dell'esecuzione;
5. **provveda** ad intimare al debitore e/o a qualunque detentore non munito di titolo o munito di titolo non opponibile alla procedura il pagamento dei frutti percepiti a far data dalla notifica del pignoramento, nonché, ai detentori muniti di titoli opponibili, il pagamento diretto dei

corrispettivi del godimento dei beni, mediante la stipulazione di atto di subentro nel contratto in essere. Sono radicalmente inopponibili alla procedura gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento nonché i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione), a meno di autorizzazione espressa del Giudice dell'esecuzione, ex art. 560 c.p.c., mentre sono opponibili, sebbene risolubili, gli atti aventi data certa anteriore al pignoramento (ad esempio, contratto di locazione registrato antecedentemente la notifica del pignoramento):

6. **versi** senza ritardo le somme percepite sul conto corrente di cui al precedente punto 4);
7. in caso di mancanza assoluta di titolo o di titolo non opponibile alla procedura, **promuova** la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni pignorati, evidenziando, in ogni caso, che i contratti da stipulare hanno natura transitoria e cessano *ipso iure* al momento dell'emissione del decreto di trasferimento o, se anteriore, a quello dell'estinzione del processo. Il compendio pignorato può essere locato anche al debitore o al terzo privo di titolo o avente titolo non opponibile, qualora intendano mantenerne la disponibilità; in caso contrario, il custode **depositi** istanza di liberazione dell'immobile o degli immobili e **dia puntuale attuazione** al conseguente provvedimento, avvalendosi direttamente dell'ausilio della forza pubblica territorialmente competente e di un artigiano, previo preavviso non superiore a giorni dieci. Su tutte le proposte di locazione, se valutate congrue, e prima di inoltrare qualsiasi istanza al Giudice dell'esecuzione, **interpelli** i creditori, invitandoli ad esprimere il proprio parere, ai sensi del combinato disposto degli artt. 560 c.p.c. e 171 disp. att. c.p.c., a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, con espresso avviso che, ove non siano formulate osservazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria, il silenzio sarà equiparato ad una manifestazione di assenso.
8. **segnali** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione, in caso di contratto opponibile, l'eventuale inadeguatezza del canone, ex art. 2923, comma 3, cod. civ., al fine di valutare la proposizione di apposita azione giudiziaria;
9. **comunicchi** tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protraggono da almeno due mensilità;
10. **segnali** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
11. qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dia 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; restano salve ed impregiudicate le ragioni del condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori;
12. **partecipi** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;¹
13. **si adoperi**, accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc*, senza aggravio di spese ed in modo da evitare qualsiasi contatto tra loro e con il debitore, 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, comma 2, disp. att. cod. civ., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore. **Fornisca** agli interessati tutte le informazioni concernenti gli immobili pignorati, le modalità di partecipazione alla vendita e la possibilità di ricorrere ai mutui agevolati concessi dagli istituti bancari convenzionati con il Tribunale. **Segnali** al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da

¹ 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

rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna, al fine di agevolare la vendita, la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, ove previamente concessa, e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

14. **intervenga** alle udienze fissate dal Giudice dell'esecuzione;

15. **rappresenti** al Giudice dell'esecuzione ogni problematica inerente all'incarico conferitogli, evidenziando, in particolare, l'eventuale sussistenza di aiuti comunitari in favore dei debitori, al fine di richiedere all'ente erogatore di quantificare i contributi corrisposti agli stessi a decorrere dalla data della notifica del pignoramento e di versare i successivi in favore della procedura;

16. salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti con comunicazione scritta, da effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione, provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi e a all'eventuale occupante senza titolo o senza titolo opponibile alla procedura; in caso di inadempimento, il custode renda edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari al rilascio e all'immissione dell'aggiudicatario nel possesso del bene;

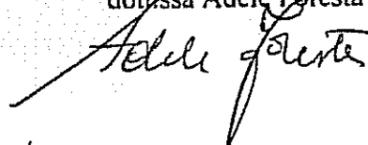
17. **renda** trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; 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 posta ordinaria, telefax 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), con espresso avviso che il medesimo si intenderà approvato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 560, 593 c.p.c. e 178 disp. att. c.p.c., ove non siano formulate osservazioni e/o contestazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà il rendiconto finale della gestione, la cui approvazione avverrà contestualmente a quella del piano di riparto;

18. Al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 600,00 onnicompensivi; sarà possibile, prima della conclusione della procedura, chiedere, a cadenza almeno annuale, il riconoscimento di ulteriori acconti, mentre il compenso sarà liquidato, a saldo, solo al momento della cessazione dell'incarico, previo deposito di apposita istanza;

19. In ogni fase della procedura, **prospetti** al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di procedere alla revoca dell'incarico, ove il compendio pignorato risulti improduttivo, scarsamente produttivo o difficilmente collocabile sul mercato.

Lamezia Terme, 19/7/2017

dott.ssa Adele Foresta



Per accettazione del sujesto incarico in data odierna 19/7/2017

Il custode giudiziario AW. MASSIMILIANO CARNOVALE

