

DISPONE

che il Custode-Delegato:

- 1) estragga copia di tutti gli atti e i documenti del fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, e di cui periodicamente verificherà la completezza; segnalerà al GE eventuali incompletezze ai fini dell'art. 567, terzo comma, c.p.c.; verificherà altresì la completezza e regolarità delle notifiche al debitore, ai comproprietari ed ai creditori iscritti, segnalando eventuali carenze al GE;
- 2) effettui un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, comparando i dati risultanti dalla documentazione ipocatastale ovvero della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente con quelli della relazione dell'esperto nominato da questo giudice;
- 3) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva;
- 4) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva (previo in questo caso comunicazione della circostanza al Ge per le opportune valutazioni); versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente della procedura; segnali tempestivamente al GE l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite;
- 5) segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923, co. 3°, c.c.*;
- 6) segnali al GE eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 7) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale invitandolo a trasmettergli copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio, ivi compresa quella relativa a spese straordinarie oggetto di delibera condominiale;
- 8) accompagni di persona, o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura, avendo cura di organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; a richiesta, metta a disposizione, preferibilmente in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisi le spese straordinarie eventualmente già deliberate nonché gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; precisi infine natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario;
- 9) provveda a che il nome ed il recapito del Custode-Delegato siano inseriti nella pubblicità commerciale;
- 10) intervenga alle udienze fissate dal GE;
- 11) renda il conto della sua gestione, a norma dell'art. 593 c.p.c. per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia, ogni quattro mesi, con la medesima relazione con cui riferirà l'esito delle vendite (i conti parziali e quello finale specificheranno: 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);
- 12) provveda alla liberazione dell'immobile a norma dell'art. 560 c.p.c.;
 - 13) al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, depositi il rendiconto finale della gestione (con avviso che il GE fisserà l'udienza di approvazione del conto in uno con quella del piano di riparto).

AUTORIZZA

il Custode-Delegato:

- ad utilizzare per le attività di vendita il fondo spese omnicomprensivo già assegnato per le attività di custodia;
- a richiedere al creditore procedente, o al creditore intervenuto con privilegio ipotecario di primo grado, le successive integrazioni del fondo spese quando lo stesso diventi insufficiente per assicurare il tempestivo svolgimento delle attività delegate;

DISPONE

A tale fine che:

- quando per effetto delle spese di pubblicità relative a un tentativo di vendita, o di altre spese impreviste, il fondo spese diventi insufficiente a coprire le spese dell'eventuale ulteriore tentativo da esperirsi in caso negativo di quello già fissato, il Custode – Delegato richiede immediatamente al creditore come sopra individuato un'integrazione di € 1.000;
- l'integrazione dovrà essere versata dal creditore onerato nel termine di 30 giorni dalla richiesta;
- in caso di inadempimento nel suddetto termine da parte del creditore onerato, il Custode – Delegato ne dia immediato avviso al GE, allegando la prova della comunicazione della richiesta indirizzata al creditore;

AVVISA

Sin d'ora il creditore procedente, o il creditore intervenuto con privilegio ipotecario di primo grado, che il mancato versamento dell'integrazione del fondo spese nel termine di 30 giorni dalla richiesta del Custode – Delegato determinerà l'improseguibilità della procedura, o comunque potrà determinare una maggiorazione del compenso liquidato in favore del delegato, in considerazione delle attività supplementari ad esso richieste a causa dell'inerzia del creditore medesimo;

DISPONE

Che il Custode – Delegato:

1. provveda a fissare la prima vendita entro 4 mesi (5 qualora il termine scada nel mese di agosto) dall'incarico e a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema *fac simile* predisposto dal GE - e disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - precisando che tutte le attività si svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo;
2. depositi nel fascicolo telematico, entro 15 giorni dall'incarico, copia dell'avviso di vendita;
3. in caso di vendita ad opera di creditore fondiario, provveda a girare il saldo prezzo in favore alla banca procedente immediatamente dopo il versamento da parte dell'aggiudicatario;
4. nell'avviso di vendita, conceda il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e fissi per il primo giorno successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara *ex art. 573 c.p.c.*, indicando nell'avviso che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art. 571/III c.p.c. e le eventuali formalità

rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

Tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento che non potrà essere sottoposto al GE in assenza di tale dichiarazione; l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al GE per l'adozione dei provvedimenti opportuni;

20. il Custode – Delegato predisponga il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari (al decreto di trasferimento saranno allegati la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ex art. 585 u.c. c.p.c. con le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge, le visure ipotecarie aggiornate, prova del versamento del prezzo e delle pubblicità effettuare, se non già depositati nel fascicolo);
21. dopo la firma da parte del GE e gli adempimenti necessari della cancelleria, curi l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 bis, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto), nonché la cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal GE;
22. predisponga, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso;
23. il Custode – Delegato, nei 30 giorni successivi alla trascrizione del decreto di trasferimento, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato, predisponga e depositi nel fascicolo un piano di riparto, tenendo conto degli onorari liquidati dal GE;
il delegato, entro 30 giorni dal provvedimento del Ge di conferma o di modifica del progetto, fissi innanzi a sé l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione.
Della fissazione dell'udienza ne dà comunicazione alle parti, inviando il progetto confermato o modificato, via pec e al debitore ex art. 492 c.p.c.. in modo che le parti possano far pervenire eventuali osservazioni;
Tra la comunicazione e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.
All'esito dell'udienza il delegato depositerà verbale dando atto dell'approvazione del progetto o, nel caso in cui sorgano controversie ex art 512 cpc, rimettendo gli atti al GE al fine della fissazione di udienza, nella quale dovrà comparire, depositando breve relazione sulle contestazioni.
24. dopo l'approvazione del progetto o l'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti previsti dall'art. 512 c.p.c., il Custode – Delegato provveda infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori e al prelievo del proprio compenso, con chiusura del conto e deposito di relazione su tali adempimenti allegando prova dei pagamenti e della chiusura, con l'estratto conto;

25. tutte le operazioni delegate siano completate entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza (essendo esclusa la possibilità di sospensione o rinvio delle operazioni di vendita se non per ordine del GE), salva l'esigenza di chiedere la proroga della delega.

Dispone che ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. il creditore che ha chiesto la vendita provveda, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione, a notificare la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, e al debitore o al terzo esecutato nei casi di cui all'art 602 e ss. c.p.c.

Si comunichi.

Alessandria, 24/10/2024

Il Giudice
Roberta Brera

