

DELEGA
CUSTODE



TRIBUNALE DI CASSINO

R.G.E. n. 93/2023

o Allegato al verbale di udienza del 18.12-2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visti gli art. 559, 560 e 591 bis c.p.c.;

rilevato che nella presente procedura è stata disposta/non è stata ancora disposta la vendita del compendio pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile la sostituzione del debitore nella custodia;

rilevato inoltre che nella presente procedura è stata/non è stata disposta la delega delle operazioni di vendita al professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.;

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato e professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.: AVV. CAROLINA RAVIELE, nato

a CASSINO il 14-10-1978 con studio

in CORSO DELLA REPUBBLICA 255/A

tel 340-7256033 fax _____ e - mail carolmaravele@libero.it

DISPONE

che il custode - professionista delegato:

entro 15 giorni dalla nomina:

- a) **Verifichi** la documentazione contenuta nel fascicolo, **informi** tempestivamente il Giudice dell'esecuzione di eventuali irregolarità o incompletezze della documentazione ove idonee a determinare l'impossibilità di trasferire il diritto posto in vendita;
- b) **effettui** anche unitamente al C.T.U. il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, illustrando al debitore i propri compiti, redigendo apposito verbale di immissione in possesso (al quale saranno allegate fotografie raffiguranti l'interno e l'esterno del bene);
- c) **consegna** copia del presente provvedimento al debitore presente al momento del sopralluogo;

- d) **inviti** il debitore che risiede stabilmente con la sua famiglia presso l'immobile ad avanzare istanza al G.E. per ottenere l'autorizzazione a continuare a risiedere presso lo stesso, con avvertimento che tale autorizzazione può essere in qualsiasi momento revocata e che sarà in ogni caso revocata all'aggiudicazione, allorché sarà comunque emesso l'ordine di liberazione dell'immobile, salvo diversa volontà dell'aggiudicatario;
- e) **segnali immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata nell'accesso al fine di consentire la tempestiva revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile e l'emissione del relativo ordine di liberazione.
- f) **contatti**, se nominato contestualmente, il C.T.U. e lo accompagni in ogni accesso all'immobile, verificando il suo operato e segnalando immediatamente al G.E. eventuali inadempienze ed omissioni.

entro 30 giorni dalla nomina:

- g) **provveda**, in caso di eventuali rendite, ad accendere presso la Banca Unicredit S.p.A, Agenzia Tribunale, apposito c/c intestato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione;
- h) **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 e versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto g);
- i) **segnali tempestivamente** al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità e determini l'importo delle somme indebitamente percepite dal debitore successivamente al pignoramento, evidenziando l'opportunità di agire giudizialmente per il relativo recupero;
- j) **segnali tempestivamente** al giudice dell'esecuzione l'opportunità di stipulare, in caso di titolo non opponibile alla procedura e canone inadeguato ex art. 2923, terzo comma c.c., un contratto di locazione risolutivamente condizionato alla vendita con canone adeguato all'effettivo valore locativo del bene;
- k) **segnali** eventuali necessità di urgente ed indifferibile manutenzione dell'immobile pignorato (volta unicamente ad evitare la rovina dell'immobile e/o il pericolo per l'incolumità dei debitori o di terzi);
- l) **comunichi**, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la 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; partecipi alle assemblee condominiali eventualmente convocate, invitando 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.

Se delegato alla vendita entro il primo esperimento di vendita ed in relazione a ciascun esperimento di vendita:

- m) **segnali** con istanza scritta al G.E. la mancata corresponsione dell'acconto di seguito liquidato, dovendosi in tal caso disporre il differimento della vendita; si autorizza sin d'ora il delegato a non effettuare la pubblicità straordinaria in caso di mancato versamento dell'acconto di seguito liquidato;
- n) **effettui**, in caso di tempestivo pagamento dell'acconto di seguito liquidato, la pubblicità straordinaria relativa ai tre esperimenti di vendita posta a suo carico (pubblicità su quotidiano locale e su sito internet) e dia incarico alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. di effettuare la pubblicità straordinaria a mezzo distribuzione di missive/depliant; ove il delegato riceva l'acconto in tempo utile e non effettui e/o effettui irregolarmente la pubblicità straordinaria, le spese della successiva pubblicità straordinaria resteranno a suo carico e potrà essere revocata la delega; ove il delegato riceva l'acconto solo successivamente alla scadenza dei termini per l'effettuazione della pubblicità straordinaria del primo esperimento di vendita, dovrà richiedere al G.E. l'autorizzazione a pubblicizzare ed a svolgere i successivi esperimenti di vendita;
- o) **affigga**, in concomitanza con l'effettuazione della pubblicità straordinaria di ciascun esperimento di vendita, un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile;
- p) **fornisca** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita (ivi compresa la possibilità di sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c. o di estinzione per rinuncia dei creditori) ed alle caratteristiche del bene (ivi compresi gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, secondo comma, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore) mettendo a disposizione degli offerenti presso il proprio studio copia dell'ordinanza di vendita, della perizia con i relativi allegati e della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché curando l'inserimento nelle pubblicità commerciali del proprio recapito telefonico e di posta elettronica, nonché del proprio orario di ricevimento;
- q) **garantisca** il tempestivo accesso a tali informazioni da parte dei potenziali offerenti (eventualmente anche telefonicamente ed a mezzo posta elettronica); la segnalazione da parte dei potenziali offerenti del mancato ottemperamento a tale compito in modo sollecito e completo sarà valutata ai fini del conferimento di ulteriori incarichi;
- r) **si adoperi** affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, accompagnandoli previo

appuntamento presso l'immobile (di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* senza aggravio di spese), curando di fissare orari differenziati in modo da non far incontrare i potenziali offerenti, adottando ogni ulteriore più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi e non rivelando in alcun caso ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate;

- s) **fornisca** agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto disponibile in Cancelleria precisando, in particolare, che l'offerta presentata è irrevocabile e che l'aggiudicazione in sede di gara sarà, salvo eccezionali ipotesi, definitiva;
- t) **segnali** agli interessati i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa (fornendogli copia del modulo disponibile in Cancelleria) e per ottenere la cancellazione delle formalità pregiudizievoli successive al pignoramento, nonché segnali loro la possibilità di richiedere un mutuo, tramite istanza da depositare in Cancelleria entro dieci giorni dalla vendita, contestualmente al trasferimento dell'immobile (fornendo agli interessati l'elenco degli istituti convenzionati disponibile sul sito www.abi.it);
- u) **illustri** agli interessati che il custode avrà l'obbligo di eseguire l'ordine di liberazione dell'immobile emesso in sede di aggiudicazione, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti; le spese della liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario;
- v) **segnali** 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;

in sede di vendita:

- w) **se delegato, svolga** le operazioni di vendita senza incanto seguendo pedissequamente le modalità indicate nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita con riguardo all'ammissione delle offerte, alla deliberazione su tali offerte ed alla determinazione del nuovo prezzo base in caso di mancata presentazione di offerte; inoltre: 1) si rechi presso la Cancelleria almeno 10 minuti prima dell'inizio delle operazioni per ritirare le offerte e copia del registro di presentazione; 2) assista all'apertura delle buste contenenti le offerte all'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ed alla presenza del Cancelliere e di tutti gli offerenti; 3) curi la trattazione delle procedure con offerte alla sola presenza delle parti e dei soggetti che hanno presentato offerta ammissibile (ossia presentata nel rispetto dei requisiti imposti dall'ordinanza di delega delle operazioni di vendita); 4) rediga il verbale delle operazioni di vendita secondo il modulo che sarà reso disponibile in Cancelleria;
- x) **se delegato, riceva** la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

- y) **se delegato, restituisca** agli offerenti non aggiudicatari le somme da questi versate a titolo di cauzione mediante consegna a tali soggetti (previamente identificati) dell'assegno circolare allegato all'offerta; la restituzione avrà luogo il giorno stesso della vendita e dovrà essere quietanzata dall'offerente non aggiudicatario;
- z) **trasmetta sempre** al Cancelliere ed al sito internet responsabile della pubblicità straordinaria sintetica relazione dell'esito della vendita; tale relazione dovrà essere inviata entro il giorno fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- aa) **se delegato, differisca** lo svolgimento dell'esperimento di vendita solo nei seguenti casi: 1) tutti i creditori muniti di titolo esecutivo hanno depositato atti di rinuncia e/o hanno tempestivamente chiesto la sospensione ex art. 624 bis (almeno 20 giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte) e/o hanno dichiarato a verbale che il credito è stato integralmente estinto ed hanno quindi chiesto termine per formalizzare la rinuncia; 2) la pubblicità straordinaria non è stata effettuata o è stata irregolarmente effettuata; 3) il G.E. ha disposto il differimento della vendita e/o la sospensione della procedura; 4) il delegato stesso non può presenziare alla vendita per impedimento assoluto, sopravvenuto, giustificato, imprevedibile e documentato (il concomitante impegno in altre attività professionali non sarà considerato motivo di giustificato impedimento, stante il notevole anticipo con cui sono fissate le date delle vendite);
- bb) **se delegato, in ogni altra ipotesi (opposizioni, conversioni, istanze di sospensione o ex art. 504 c.p.c. od altro)** dovrà svolgere regolarmente l'esperimento di vendita e rimetterà le parti e l'aggiudicatario dinanzi al G.E. alla prima udienza utile successiva per la conferma e/o la revoca dell'aggiudicazione;
- cc) **Se delegato, in ogni caso di differimento della vendita (con o senza offerte)** depositi in Cancelleria entro i tre giorni successivi istanza di ratifica delle attività compiute e breve relazione in ordine alle cause del differimento; si avvisa il delegato che, in caso di differimento al di fuori dei casi previsti ai punti precedenti, potrà essere revocata la delega;
- successivamente all'aggiudicazione:**
- dd) **provveda**, nel caso in cui il bene venduto sia un "immobile da costruire" e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, a notificare a mezzo ufficiale giudiziario all'acquirente la definitiva determinazione del prezzo ai sensi dell'art. 9 D.Lgs. n. 122/05; l'avviso all'acquirente dovrà essere notificato entro dieci giorni dall'aggiudicazione e dovrà indicare tutte le condizioni a cui la vendita dovrà essere conclusa, con invito ad esercitare la prelazione mediante offerta di acquisto (alle medesime condizioni comunicate) da notificarsi a mezzo ufficiale giudiziario

- all'autorità giudiziaria procedente entro dieci giorni dalla ricezione della notifica effettuata dal delegato;
- ee) **provveda**, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti, ad intimare il rilascio dell'immobile aggiudicato al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ed all'eventuale occupante senza titolo; in caso di inadempimento spontaneo, il custode – professionista delegato renda immediatamente edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio (le cui spese, come anche quelle relative all'intimazione, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario);
- ff) **informi** direttamente l'aggiudicatario dell'obbligo del versamento della somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di anticipo sulle spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; tale somma dovrà essere versata, in Cancelleria, mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Cassino;
- gg) **si accerti** presso la cancelleria dell'intervenuto saldo prezzo effettuato o con versamento in cancelleria o con versamento direttamente al creditore fondiario; tale accertamento dovrà essere compiuto entro il giorno successivo alla scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione;
- hh) **predisponga**, previa verifica del versamento in precedenza evidenziato e previo versamento della somma, una bozza del decreto di trasferimento secondo lo schema disponibile in Cancelleria; depositi tale bozza su supporto cartaceo ed informatico (unitamente al certificato di destinazione urbanistica se previsto dalla legge), evidenziando le eventuali lacune o irregolarità della documentazione in atti (mancanza di avvisi ex art. 498/599 c.p.c., mancanza di visura catastale aggiornata o di quietanza in originale ex art. 41 T.U.B., non coincidenza tra diritto spettante al debitore, diritto pignorato e diritto trasferito, mancanza della nota di trascrizione dell'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato);
- ii) **depositi** in Cancelleria la bozza di cui al punto hh) entro **10 giorni** dal versamento della somma indicata in precedenza;
- jj) **alleggi** a tale bozza il verbale delle operazioni di vendita, tutte le offerte presentate e la prova della pubblicità straordinaria effettuata; in particolare dovranno essere allegati: 1) copia leggibile del quotidiano locale recante la data di pubblicazione; 2) stampa della schermata analitica della pubblicità effettuata su internet con riguardo a ciascun lotto; 3) copia degli avvisi effettuati ex artt. 570 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. con la prova dell'avvenuta tempestiva affissione all'albo dell'ufficio giudiziario; 4) certificato dell'avvenuta distribuzione delle missive e relativo report trasmesso dalla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;
- kk) **segnali** con istanza scritta al G.E., da depositarsi in Cancelleria nel medesimo termine indicato ai punti precedenti, il mancato versamento del saldo prezzo o dell'anticipo sulle spese da parte dell'aggiudicatario; attesa

la necessità di adottare tempestivamente il decreto di trasferimento e/o di decadenza dell'aggiudicatario, il mancato rispetto di tali termini, potrà determinare la revoca della delega;

- ll) **provveda** all'esecuzione, conformemente a quanto previsto dall'art. 591-bis n. 11 c.p.c., delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle 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'articolo 586 c.p.c. (anche quelle successive al pignoramento solo ove l'aggiudicatario abbia depositato la necessaria certificazione della conservatoria);
- mm) **comunichi** immediatamente all'aggiudicatario (a mezzo del recapito telefonico disponibile in Cancelleria) l'ulteriore importo, rispetto all'anticipo spese già versato, eventualmente necessario per l'espletamento delle attività in precedenza evidenziate e gli ordini il versamento di tale somma presso la Cancelleria con le medesime modalità già indicate; le eventuali somme eccedenti l'acconto spese corrisposto dovranno essere tempestivamente restituire all'aggiudicatario dal custode – professionista delegato;
- nn) **estragga** copia autentica del decreto di trasferimento e la invii all'acquirente a mezzo raccomandata A/R, unitamente alla copia della nota di trascrizione.
- oo) **fornisca** all'aggiudicatario ogni informazione relativa allo stato del decreto di trasferimento e del rilascio dell'immobile;
- pp) **se delegato, indichi** nel verbale delle operazioni di vendita conclusosi con l'aggiudicazione il termine concesso ai creditori per il deposito delle precisazioni dei crediti; si autorizza sin d'ora il delegato a non indicare tale termine nel caso in cui nel primo e/o nel secondo esperimento di vendita siano stati aggiudicati solo parte dei lotti, dovendo in tal caso essere concesso tale termine solo all'esito del terzo esperimento di vendita;
- qq) **predisponga**, sulla scorta della documentazione in atti e delle indicazioni del Giudice delle esecuzioni disponibili su supporto informatico presso la Cancelleria, una bozza del piano di riparto da depositarsi in Cancelleria nel termine fissato nell'ordinanza di delega (o nel diverso termine concesso con successivo provvedimento del G.E.); entro il giorno previsto per il deposito della bozza, questa dovrà essere anche trasmessa a mezzo fax alle parti costituite; atteso che solo in caso di rispetto di tale termine il piano di riparto può ritenersi legalmente noto alle parti e si evita dunque un rinvio della procedura, il mancato rispetto di tale termine potrà giustificare la revoca della delega;

durante tutto l'incarico:

- rr)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 e le visite effettuate (con indicazione di giorno e ora di inizio e fine della visita, nonché della firma del potenziale offerente); 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; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà, all'udienza fissata per la precisazione dei crediti, il rendiconto finale della gestione e la nota dei compensi e delle spese;
- ss)assicuri** alle parti ed ai potenziali offerenti la possibilità di visionare ed estrarre copia del fascicolo presso il proprio studio dal lunedì al venerdì per almeno tre ore e mezza consecutive (da collocare indifferentemente nella mattina o nel pomeriggio); l'indirizzo dello studio e l'orario di ricevimento dovranno sempre essere indicati nella pubblicità straordinaria; si autorizza sin d'ora il delegato a concordare previamente con i soggetti legittimati ad accedere agli atti appositi orari di ricevimento o modalità alternative di trasmissione (fax, posta elettronica o posta ordinaria), avvisandolo tuttavia che, nell'orario di ricevimento indicato, egli dovrà comunque garantire l'accesso agli atti ai soggetti legittimati, l'estrazione di copie; si precisa che il potenziale offerente può ritenersi legittimato ad accedere alle copie dell'ordinanza di delega della vendita, della perizia con i relativi allegati e della documentazione ex art. 567 c.p.c.; si autorizza il delegato a non garantire la visione degli atti e l'estrazione delle copie nel periodo di chiusura estiva dello studio che dovrà essere indicato nella pubblicità straordinaria; la segnalazione dell'impossibilità di accedere agli atti nell'orario di ricevimento indicato potrà determinare la revoca della delega;
- tt) intervenga** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, salvo che quest'ultimo non lo esenti dal comparire.

LIQUIDA

al custode/professionista delegato quale acconto su compensi la somma di Euro 1.000,00 e l'ulteriore somma di Euro 500,00 quale acconto sulle spese per la pubblicità straordinaria, ponendo tali somme provvisoriamente a carico del creditore precedente.

Con esclusione della somma sopra indicata e delle spese vive, l'attività del custode - professionista delegato verrà retribuita – secondo i criteri già

comunicati ai competenti ordini professionali - esclusivamente dopo il deposito del rendiconto finale e delle bozze di decreto di trasferimento e di piano di riparto a seguito dell'aggiudicazione del compendio pignorato (o dei singoli lotti venduti), salvo il riconoscimento di ulteriori acconti da parte del G.E. a fronte di eccezionali, motivate e documentate circostanze.

I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode - professionista delegato, in aggiunta alla somma sopra determinata, le sole spese vive sostenute documentate dal custode - professionista delegato nell'esecuzione dell'incarico e gli ulteriori eventuali acconti disposti dal G.E.

Precisa che, in caso di conferma del professionista già delegato anche per lo svolgimento delle operazioni di vendita, dovrà essere corrisposto al delegato solo l'anticipo sulle spese per la pubblicità straordinaria come sopra determinato.

AVVISA

tutti i creditori muniti di titolo esecutivo che la mancata corresponsione dell'acconto al custode - professionista delegato verrà qualificata, a seguito di immediata segnalazione del custode, come carenza di interesse alla prosecuzione della procedura esecutiva: conseguentemente non saranno svolti gli esperimenti di vendita e, all'udienza fissata per la verifica delle attività compiute, la procedura sarà dichiarata improseguibile in caso di mancato pagamento dell'acconto a cura di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo in solido.

AVVISA

il custode - professionista delegato che, stante la necessità di assicurare la piena trasparenza ed il legittimo svolgimento delle vendite giudiziarie, ogni anomalia riscontrata nello svolgimento dell'incarico verrà immediatamente segnalata alla competente Procura della Repubblica.

Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di accettare l'incarico e di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c.. In particolare, dichiara 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. Dichiara inoltre di accettare la comunicazione dei provvedimenti del G.E. e degli avvisi di Cancelleria a mezzo posta elettronica.

L.c.s. Alfonso Ravele

Si comunichi/non si comunichi alle parti costituite.

IL G.E.