



TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 103 /2021 R.E

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

Rilevato che dal momento del pignoramento il debitore, quale custode ex lege del compendio pignorato sino alla emissione dell'ordinanza di vendita, è tenuto all'obbligo del rendiconto; che nella presente procedura il debitore, nella detta qualità, non ha depositato il prescritto rendiconto;

Rilevato che la sostituzione del debitore nella custodia sin dalla nomina dell'esperto stimatore risulta maggiormente idonea a garantire l'effettivo e celere rispetto del disposto dell'art. 2912 c.c.; la nomina del custode contestualmente alla nomina dell'esperto e in via anticipata rispetto al momento della fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., è peraltro prassi avallata e plaudita anche nella delibera del C.S.M. dell'11 ottobre 2017 c.d. "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" nell'ottica di una sinergia tra gli ausiliari del giudice nell'espletamento delle relative attività, come tale idonea a produrre il miglior rapporto tra risultati ottenuti e mezzi impiegati, posto che ad un incremento limitato di costi (per i compensi del custode ausiliario per il quale si accelera la assegnazione dell'incarico) fa da contraltare la maggior fluidità impressa alla procedura, nella quale si isolano a monte le possibili criticità e si predispongono la strada per le successive fasi;

N O M I N A

Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato e professionista delegato ex art. 591 bis cpc: Avv. Giuseppe Celani, nato a Frosinone il 23.03.1970, codice fiscale CLNGPP70C23D810L, domiciliato a Frosinone, Viale Volsci n.170 fax 0775.858017, tel. 0775.858017; dichiaro di essere disposto ad assumere l'incarico e di accettare di ricevere le comunicazioni dell'Ufficio all'indirizzo di posta elettronica giuseppcelani@libero.it, pec giuseppcelani@pec.it.

D I S P O N E

Che il Custode:

1. **Entro 30 giorni dalla nomina:**
 - a) **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) **Informi** tempestivamente ed a mezzo pec il creditore procedente della eventuale necessità di effettuare avvisi ex artt. 498 o 599 c.p.c., onde evitare il rinvio dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita per l'effettuazione di siffatti incumbenti;
 - c) **Effettui, unitamente all'esperto stimatore nominato in pari data**, 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);
 - d) **Consegna** copia del presente provvedimento al debitore presente al momento del sopralluogo;



- e) **Segnali immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata nell'accesso al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti più opportuni;
- f) **Provveda**, in caso di eventuali rendite, ad accendere presso la Banca Popolare del Frusinate apposito c/c intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione; 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;
- g) **Comunichi**, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che il condominio od i singoli condomini, ove interessati al recupero delle spese sostenute per la conservazione del bene, potranno intervenire in via privilegiata nell'esecuzione solo dopo essersi muniti di titolo esecutivo nei confronti del debitore;

2. Entro l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- a) **Segnali** tempestivamente a mezzo fax al creditore procedente: i) l'opportunità di stipulare, in caso di titolo di occupazione del bene non opponibile alla procedura, un contratto di locazione risolutivamente condizionato alla vendita con canone adeguato all'effettivo valore locativo del bene (provvedendo in tal caso ad acquisire la stima del canone locativo dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione ed a trasmettere altresì al creditore procedente eventuali offerte di locazione già ricevute); ii) l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità, determinando l'importo delle somme indebitamente percepite dal debitore successivamente al pignoramento;
- b) **Inviti** il creditore procedente, nella segnalazione di cui al punto a), a chiarire, entro l'udienza fissata per la vendita, se ritiene congrue le offerte di locazione eventualmente già ricevute e/o se ravvisa l'opportunità di agire per il recupero delle somme indebitamente percepite dal debitore successivamente al pignoramento;
- c) **Depositi** in sede di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita la prima relazione di rendiconto, contenente anche le segnalazioni trasmesse al creditore procedente (in ordine alla necessità di effettuare avvisi ex artt. 498 o 599 c.p.c. e/o in ordine all'opportunità di acquisire frutti a fronte dell'occupazione del bene pignorato);
- d) **Segnali** al creditore pignorante e ai creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., salvo quanto disposto dagli articoli 565 e 566, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, sono tenuti al deposito di un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del **residuo credito** per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive;

3. Entro il primo esperimento di vendita ed in relazione a ciascun esperimento di vendita

- a) **Effettui**, in caso di tempestivo pagamento dell'acconto di seguito liquidato, la pubblicità disposta nell'ordinanza di vendita relativa ai tre esperimenti di vendita posta a suo carico (pubblicità su sito internet e pubblicità sul portale delle vendite pubbliche) e dia incarico alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. di effettuare la pubblicità straordinaria a mezzo distribuzione di missive. Tutti gli importi liquidati nelle ordinanze



di vendita, dovranno essere versati dal creditore pignorante, entro 30 giorni dal deposito delle stesse ordinanze, al delegato il quale emetterà immediatamente fattura in favore del soggetto giuridico tenuto al pagamento. Il professionista, laddove non riceva il fondo spese sopra indicato nel termine suddetto, invierà immediatamente e senza ritardo – a mezzo PEC – sollecito di pagamento al pignorante ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente e di eseguire il pagamento entro il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine precedente e rappresentando che il mancato versamento integra causa di estinzione anticipata della procedura. **In caso di decorso infruttuoso del termine (30+30) di cui sopra il delegato informerà immediatamente il G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 631 bis cpc;**

- b) **Affigga**, in concomitanza con l'effettuazione della pubblicità straordinaria di ciascun esperimento di vendita, un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile;
- c) **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;
- d) **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;
- e) **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;
- f) **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 definitiva;
- g) **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 contestualmente al trasferimento dell'immobile (fornendo agli interessati l'elenco degli istituti convenzionati disponibile sul sito www.abi.it);
- h) **Illustri** agli interessati che il custode avrà l'obbligo di eseguire l'ordine di liberazione dell'immobile dopo l'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti con dichiarazione espressa; le spese della liberazione saranno a carico della procedura. Per le procedure il cui pignoramento sia stato notificato successivamente al 13/02/19, nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore, l'ingiunzione di liberazione sarà, di regola, emessa all'atto del decreto di trasferimento, con oneri a carico dell'aggiudicatario e con attuazione nelle forme degli artt. 605 e seg. cpc;
- i) **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;

4. In sede di vendita:

- a) **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; 2) assista all'apertura delle buste contenenti le offerte all'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ed alla presenza 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;
- b) **Fornisca** all'aggiudicatario i moduli per la richiesta di benefici prima casa, per la fissazione della data per la stipula del mutuo contestuale all'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E., nonché il modulo contenente le informazioni di tipo generale (tali moduli sono tutti disponibili presso la Cancelleria);
- c) **Riceva** la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- d) **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;
- e) **Trasmetta** all'indirizzo di posta elettronica del Cancelliere e del 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 e conterrà i dati indicati nel modulo che sarà reso disponibile in Cancelleria;
- f) **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);
- g) **In ogni altra ipotesi (opposizioni, conversioni, istanze di sospensione o ex art. 504 c.p.c. od altro)** il delegato dovrà svolgere regolarmente l'esperimento di vendita e rimetterà le parti e l'aggiudicatario dinanzi al G.E. alla prima udienza utile successiva (alle ore 13.00) per la conferma e/o la revoca dell'aggiudicazione;
- h) **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 al punto f), potrà essere revocata la delega;

1. Successivamente all'aggiudicazione:



- a) **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;
- b) **Nelle procedure instaurate prima del 13/02/2019, 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;
- c) **Riceva** direttamente dall'aggiudicatario la somma pari al 15% 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 mediante assegno circolare intestato al professionista delegato come disposto in sede di aggiudicazione; si precisa che nessun ulteriore importo (per onorari, spese, rilascio di certificazioni e così via) potrà essere posto a carico dell'aggiudicatario da parte del professionista delegato;
- d) **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;
- e) **Predisponga**, previa verifica del versamento *sub* d) e previo versamento della somma *sub* c), una bozza del decreto di trasferimento secondo lo schema disponibile su supporto informatico in Cancelleria; depositi tale bozza su supporto cartaceo (unitamente al certificato di destinazione urbanistica se previsto dalla legge), evidenziando le eventuali lacune o irregolarità della documentazione in atti (difetto o irregolarità della continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio del diritto al debitore, 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, esistenza di altri pignoramenti);
- f) **Depositi** in Cancelleria la bozza di cui al punto e) entro **10 giorni** dal versamento della somma indicata *sub* c), indicando espressamente all'atto del deposito della bozza del decreto la data dell'avvenuto versamento dell'anticipo sulle spese;
- g) **Allegghi** 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) stampa della schermata analitica della pubblicità effettuata su internet con riguardo a ciascun lotto; 2) certificato dell'avvenuta distribuzione delle missive e relativo report trasmesso dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; 3) stampa della pubblicità effettuata per ciascun lotto sul portale delle vendite pubbliche;
- h) **Segnali** con istanza scritta al G.E., da depositarsi in PCT nel medesimo termine indicato al punto f), 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 tale termine e/o del termine indicato al punto f), potrà determinare la revoca della delega;
- i) **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);

- j) **Comunichi** immediatamente all'aggiudicatario l'ulteriore importo, rispetto all'anticipo spese già versato, eventualmente necessario per l'espletamento delle attività *sub i*) e gli ordini il versamento di tale somma presso di sé con le medesime modalità indicate *sub c*); le eventuali somme eccedenti l'acconto spese corrisposto dovranno essere tempestivamente restituire all'aggiudicatario dal custode – professionista delegato; estrarra copia autentica del decreto di trasferimento e la invii all'acquirente a mezzo raccomandata A/R, unitamente alla copia della nota di trascrizione; fornisca all'aggiudicatario ogni informazione relativa allo stato del decreto di trasferimento e del rilascio dell'immobile;
- k) **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;
- l) **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;

2. Durante tutto l'incarico:

- a) **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; onde agevolare gli adempimenti di Cancelleria e ridurre le comunicazioni di provvedimenti fuori udienza, si autorizza il deposito del primo rendiconto all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- b) **Intervenga** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, salvo che quest'ultimo non lo esenti dal comparire.

LIQUIDA

al custode e professionista delegato ex art 591 bis cpc quale acconto su compensi la somma di € 1.000,00 (oltre I.V.A. e cassa), ponendo tali somme provvisoriamente a carico del creditore precedente o, in caso di ammissione del creditore precedente al patrocinio in favore dei non abbienti, con prenotazione a debito (con onere del



creditore documentare e provare l'ammissione al gratuito patrocinio), avvisando le parti che, in caso di estinzione della procedura anteriormente all'emissione dell'ordinanza di vendita, al custode-professionista delegato sarà riconosciuto un compenso di € 1.000,00 per le attività compiute, oltre alle spese documentate.

- il custode 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 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 aver 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.

Si comunichi.

Frosinone, 11/10/2021

Il giudice dell'esecuzione

Giampaolo Piro

