

N° 108/05 ES. 1994

Cron. 1252

TRIBUNALE DI AVEZZANO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IN RE.

Le parti presenti all'odierna udienza; rilevato che non vi sono opposizioni sull'istanza di vendita, ritenuta l'opportunità di ricorrere alla delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto di pignoramento; considerato che per la migliore attuazione e gestione delle attività di cui agli artt. 559 e 560 c.p.c.;

PQM

dispone la vendita dei beni pignorati e delega il compimento delle relative operazioni al \_\_\_\_\_ (l'avv. <sup>TODISCO LUCA</sup> ~~\_\_\_\_\_~~ il dott. ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_) con studio in Avezzano nominando l'IVG di Avezzano custode dei beni stessi. Le attività delegate e la custodia si svolgeranno secondo le seguenti direttive (di cui all'allegato B).

**I La delega al professionista**

*1.1) I controlli preventivi*

Il professionista provvederà ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti (provvedendo a richiedere al conservatore precedente integrazione della stessa ove riscontri lacune), o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore precedente, provvedendo se del caso ad acquisire il certificato di proprietà del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c..

Il professionista rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione ove i beni risultino di proprietà esclusiva di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un terzo diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; ove rilevi che vi siano creditori iscritti o trascritti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., convocherà il creditore precedente perché provveda alla immediata notifica, sospendendo nelle operazioni di vendita.

*1.2) Le operazioni di vendita*

Il professionista si avvarrà per la determinazione del valore dei beni pignorati della stima in atti.

Il professionista provvederà a predisporre avviso, da trasmettersi in copia a questo ufficio e notificarsi a cura del professionista delegato ai debitori esecutati, ai creditori non

creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ed ai proprietari, oltre alle indicazioni che precedono, con cui:

1) - si fissa un termine non inferiore e non superiore a quelli di cui all'art. 569, 3° comma. C.p.c. entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

2) - si informa che le offerte d'acquisto dovranno essere depositate presso il proprio studio con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c., inserendo il seguente inciso:

«L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile all'ammontamento dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di venti giorni.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prevalente, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie autografe del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la denominazione e il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.

Tutti gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Avezzano e eleggere domicilio in Avezzano;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sotto indicato, pena l'esclusione;

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro le ore 12,00 del giorno stabilito per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno

... lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte il giorno fissato per l'apertura delle offerte alla presenza degli offerenti.

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata;

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto "per offerte senza incanto";

... fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine sub a), la comparizione degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere d) ed e) che seguono;

... fissa che in caso di offerta unica superiore al prezzo base egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene all'offerente, salvo dissenso del creditore precedente se l'offerta non sopravanza il prezzo base d'asta;

... fissa che in caso di pluralità di offerte, egli inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più elevata; se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente;

... fissa il giorno della vendita con incanto (riproducendo sul punto il contenuto dell'art. 576 c.p.c.) e il caso in cui:

- non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma, c.p.c.;
- la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione.

... fissa la data per la valutazione delle eventuali offerte ex art. 571 c.p.c. e quella fissata per la vendita; può decorrere un termine superiore a trenta giorni.

... fissa che il bando sarà specificato che ogni offerente per la vendita con incanto dovrà depositare presso l'ufficio del professionista delegato entro le ore 12 del giorno precedente quello fissato per la vendita una domanda di partecipazione in carta legale, in regola con il bollo, con l'indicazione del numero catastale di cui alla legge 151 del 19/5/75, e il proprio codice fiscale, unitamente ad un assegno circolare trasferibile emesso da Istituti di Credito - filiali di Avezzano, intestati al professionista delegato, pari al 10% del prezzo base a titolo di cauzione.

... fissa che il bando dovrà inoltre contenere:

... la precisazione che all'incanto si procederà per il caso in cui: non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; si

... nelle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma, c.p.c.; la vendita senza incanto  
... per qualsiasi altra ragione;

... dettagliata descrizione degli immobili, della loro eventuale divisione in lotti ed  
... del prezzo base d'asta;

... delle eventuali trascrizioni ed iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il  
... trasferimento;

... precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e  
... ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,  
... garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori;

... l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno, come previsto dall'art. 173 quater  
... art. c.p.c. e tutte le indicazioni previste da detta norma;

... la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più  
... offerte ex art. 571 c.p.c., ovvero in sede di incanto), da determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed  
... 5% del prezzo base d'asta, con indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni  
... o 1000 Euro;

... la precisazione che, a norma dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto possono essere fatte  
... offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo  
... offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione  
... diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento;

... l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del  
... professionista nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al  
... doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte il  
... professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;

... le indicazioni per l'aggiudicatario contenute nell'allegato A);

... la seguente indicazione relativa alla pubblicità (attività che quindi viene delegata al  
... professionista nelle forme e tempi previsti dall'indicazione che segue):

“Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo  
... stesso sarà affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge  
... il procedimento esecutivo; inoltre, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la  
... presentazione delle offerte e/o della data dell'incanto, sarà, unitamente a copia dell'ordinanza del  
... giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., depurata dei dati  
... personali relativi al debitore ed ai congiunti, inserito nel sito internet  
... [www.area58.it/tribunaleavezzano](http://www.area58.it/tribunaleavezzano) e pubblicato almeno per una volta, per estratto, sul quotidiano Il

Entro il Messaggero, pagina locale e sul periodico Tuttoaffari per una uscita nel mese antecedente quello in cui ricade la data per le offerte ex art. 571 c.p.c. e nel mese precedente la data dell'incanto.

Tutte le pubblicità sono a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente.

Le maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato".

1.b.3. Autorizza il professionista, ove ne ravvisi l'opportunità, a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quella di cui al punto che precede, previa autorizzazione del creditore procedente il quale dovrà anticipare le spese relative entro il termine fissato dallo stesso professionista;

1.b.4. Autorizza il professionista delegato a scegliere il luogo dove svolgere tutte le attività delegate che sarà indicato nell'avviso di cui al punto 1.b.2);

1.b.5. Dispone che, nell'ipotesi di vendita in più lotti, il professionista cessi le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163 disp. att., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare dei crediti per cui si procede e delle spese, trattenute immediatamente al giudice.

1.b.6. Autorizza il professionista delegato a stabilire, valutando le particolarità del caso concreto, il termine entro il quale deve essere depositato il prezzo di aggiudicazione con il termine minimo di trenta giorni e massimo di sessanta, dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato.

1.b.7. Dispone che se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione sia immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di comparire al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la rimanente parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. In caso di mancanza della sussistenza di motivi giustificati per la mancata partecipazione alla gara, l'offerente si rivolgerà al Giudice che disporrà in merito alla restituzione dell'intera cauzione o respingerà la sua domanda.

#### *1.c. La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione*

Secondo l'art. 588 c.p.c. ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte.

Se l'istanza è presentata prima della scadenza fissata per l'incanto, ove questo non abbia luogo per mancanza di offerte, il professionista delegato è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

### *5. Le offerte in aumento di un quinto*

È stabilito che l'avviso dovrà contenere:

- la precisazione che, a norma dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto possono essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventa definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento;
  - l'indicazione che le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del professionista nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto e che, in caso di offerte, il professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;
  - l'indicazione che qualora pervengano al professionista offerte nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c., il professionista è delegato a indire una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.;
  - al fine il professionista, verificata la regolarità delle offerte, indice la gara, della quale dà l'avviso a norma dell'art. 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte.
- Alle gare possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti del precedente incanto che, entro il termine fissato dal professionista, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui sopra.

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara, l'aggiudicazione diventa definitiva, e il professionista pronuncia a carico degli offerenti la perdita della cauzione, il cui importo è considerato come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Ogni domanda di restituzione dovrà essere presentata dagli offerenti al giudice dell'esecuzione.

### *6. La fase successiva all'aggiudicazione definitiva*

Il professionista delegato è autorizzato a convertire, dopo l'aggiudicazione, i depositi di cauzione in depositi definitivi mediante versamento su libretti bancari intestati al debitore, con la stessa procedura esecutiva, e vincolati all'ordine del giudice dell'esecuzione.

Subito dopo l'effettuata l'aggiudicazione definitiva il professionista avverte l'aggiudicatario che nei successivi 15 giorni verrà comunicato l'importo delle spese, comprese imposte, trascrizione e trascrizione delle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti (art. 2770 c.c. in sede di riparo con il privilegio di cui agli artt. 2770, Il comma e 2777 c.c.)

Il professionista è tenuto a quantificare eventualmente sentita l'Agenzia delle Entrate.

Il professionista è tenuto a comunicare le modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese.

Intervenuto il versamento, il professionista predispone il decreto di trasferimento, nonché gli atti necessari per la sua registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento sottoponendoli al giudice e al cancelliere per la sottoscrizione.

## 2) Il riparto della somma ricavata dalla vendita

Ricevuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, il professionista dà ai creditori un termine, non superiore a trenta giorni, per il deposito presso il proprio studio di dichiarazioni di credito mediante utilizzazione dell'apposita scheda e delle note delle spese processuali, in regola con l'imposta di bollo se non assolta con il contributo unificato, con i documenti integrativi necessari (e, in particolare, i piani di ammortamento nel caso di mutui, tenendo ben distinti capitale e interessi corrispettivi compresi in ciascuna rata con l'indicazione anche degli interessi moratori e dei tassi applicati).

Il professionista, predisposta la propria nota per onorari e rimborso spese, con indicazione analitica dei minimi e dei massimi relativamente ai primi e documentazione attestante le spese, sottopone tutte le note, unitariamente e con eventuali osservazioni, al giudice dell'esecuzione per la liquidazione.

Indi se si può provvedere a norma dell'art. 510, comma primo, c.p.c. il professionista segnala al giudice dell'esecuzione.

In caso contrario, non più tardi di trenta giorni dalla liquidazione, provvede a formare il progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissandone la comparizione davanti a sé per la loro audizione. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci giorni.

Nel caso di mancato rispetto delle norme in materia di bollo, il professionista provvederà a imputare nel piano di riparto le somme corrispondenti all'imposta non assolta ai soggetti non in regola, consegnandole in cancelleria.

Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale ed il professionista è fin d'ora autorizzato ad eseguire il pagamento delle singole quote in conformità, tenendo conto degli interessi maturati e maturandi sino al soddisfo e delle eventuali spese di chiusura del conto.

In caso di disaccordo il professionista invita le parti a chiedere al giudice di provvedere ex art. 512 c.p.c.

## 3) Gli adempimenti della Cancelleria e delle parti

A cura della Cancelleria, va consegnato al professionista, cui la presente ordinanza sarà immediatamente comunicata con mezzo rapido e senza formalità, un "sottofascicolo" contenente i seguenti atti: precetto, pignoramento, avviso notificato ai creditori iscritti dal creditore procedente, comproprietari, interventi di altri creditori, relazione di stima (in copia e su supporto informatico), nonché, in originale, i certificati catastali, il certificato di destinazione urbanistica, i certificati dei registri immobiliari (o l'eventuale relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c.).

Determina in € 1.500,00 l'ammontare che il creditore procedente deve anticipare al professionista e fissa il termine perentorio di giorni trenta da oggi per il versamento; dispone che il professionista delegato informi il giudice nei dieci giorni successivi del mancato versamento nel termine. Il mancato versamento senza giustificato motivo, sarà inteso come rinuncia all'istanza di vendita.

#### 4 Rinnovo delega

In caso di esito negativo dell'incanto, previa eventuale costituzione di nuovo fondo spese, il professionista delegato curerà nuovi esperimenti d'asta, con le medesime modalità ad eccezione del prezzo base ridotto di un quarto, e in esito all'aggiudicazione rimetterà gli atti al giudice di esecuzione unitamente alla propria nota per onorari e rimborso spese, con indicazione dell'importo dei minimi e dei massimi relativamente ai primi e documentazione attestante le seconde. In caso dell'eventuale rinnovo della delega, rinvia all'udienza del

Arezzano, li

10 OTT. 2007

IL CANCELLIERE Ct  
Tosco Tarquini

17/12/08  
Il G.E.

Dott. Marco Cirillo



Allegato A): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'ordinanza di vendita

L'aggiudicatario nel termine di gg. 60 dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, presso un Istituto di Credito Fondiario - filiale di Avezzano su libretto intestato al nome del debitore esecutato e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione] \*.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall'interessato, su richiesta del professionista e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari;

La norma dell'art. 46 DPR 6/6/01 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emanato dalla autorità giudiziaria.

Nel caso di credito fondiario il periodo tra parentesi va sostituito come segue.

«Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646 con i seguenti periodi:  
«In sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente all'Istituto di credito fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la liquidazione, quella parte del credito che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta dovrà essere versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

«In sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto di credito fondiario, usufruire del mutuo frazionato su ciascun appartamento purchè nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purchè il lotto gli sia deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del valore di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 61 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al precedente articolo»

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93 con i seguenti periodi:

“Ai sensi del quarto comma dell’art. 41 del D.Lgs. 385/93, l’aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall’aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell’art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell’unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L’eventuale differenza, soddisfatto l’Istituto, sarà versata entro 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all’ordine del giudice dell’esecuzione.

Ai sensi del quinto comma dell’art. 41 del D.Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall’art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell’aggiudicazione o dall’assegnazione paghine alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese”.

## Allegato B): Ulteriori direttive. Modalità di svolgimento della custodia

### A - Nomina

Nominato il Custode Giudiziario, la Cancelleria comunica entro tre giorni con mezzo rapido e senza formalità all'IVG di Avezzano designato l'intervenuta nomina e il Custode ritira copia della perizia ovvero duplica il supporto informatico che contiene l'elaborato scritto.

### B - Primo accesso

Entro venti giorni dalla nomina il Custode Giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Il Custode Giudiziario verifica se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il Custode Giudiziario comunica agli stessi l'eventuale nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il Custode Giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti;
- che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560 c.p.c., comma 1° c.p.c.;
- che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;
- che il debitore è autorizzato salva revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
- che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto b) che segue;

- che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita, il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile sulla base dell'ordinanza di nomina che costituisce titolo per il rilascio ex art. 560 c.p.c.;

Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificarne la data certa. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura:

- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data del pignoramento), il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziaria;

- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto c) che segue.

In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Eseguito l'accesso, sia che il bene sia occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

### C – Liberazione dell'immobile

Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori e mette in esecuzione il titolo rappresentato dall'ordinanza di nomina.

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al giudice la revoca dell'autorizzazione ad accedere nell'immobile pignorato. Ottenuta la revoca, mette in esecuzione il titolo rappresentato dall'ordinanza di nomina.

Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notifica quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

#### **D – Comunicazione al sito convenzionato e adempimenti pubblicitari**

Il professionista avrà cura di comunicare senza indugio ai gestori del sito internet [www.area58.it/tribunaleavezzano](http://www.area58.it/tribunaleavezzano) : gli estremi della procedura per cui è stato nominato; proprie generalità e recapiti; i seguenti atti: relazione del CTU ed eventuali integrazioni; avvisi di vendita; verbali di gara e relativo esito, con indicazione della successiva data se già stabilita o, in caso di vendita non ancora rifissata, con comunicazione della probabilità di successive vendite e dei tempi prevedibili; eventuali istanze di assegnazione; offerte in aumento, conseguenti avvisi, verbali di gara o relativo esito; provvedimenti di amministrazione giudiziaria; in estratto o per notizia i provvedimenti adottati dal G.E. ex art. 591 ter c.p.c. o di sospensione dell'esecuzione; schede riepilogative del credito; progetto di riparto; eventuali integrazioni o modificazioni; notizia sull'approvazione del piano.

Il professionista verifica il puntuale inserimento dei dati nel sito e degli adempimenti di pubblicità stabiliti nell'ordinanza di vendita, provvedendo a far eliminare eventuali omissioni e/o imprecisioni.

In particolare, il giorno successivo alle prescritte pubblicazioni, il professionista provvede a verificare che la perizia di stima (depurata dei dati personali) e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito designato, controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider* con richiesta di tempestivo intervento.

#### **E – Visita dell'immobile**

Il Custode Giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile e per l'eventuale accesso al credito secondo i criteri, i tempi e le modalità stabiliti nell'apposito protocollo di intesa, precisando quali siano gli istituti di credito aderenti. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.

La persona che risponde al telefono (anche se trattasi del collaboratore del professionista) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare:

a) che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;

b) che le ipoteche ed i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. Le spese necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperate sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 c.c., con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari;

c) che il giudice con il decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento a mente dell'ultima parte del primo comma dell'art. 586 c.p.c.;

d) che, intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ultimo comma c.p.c., per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale);

e) che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate;

f) che, a norma dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. "Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il Conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziaria";

Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adomando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. secondo le previsioni dell'ordinanza di vendita.

Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali nel caso che gli vengono segnalate difficoltà nei rapporti con la Banca, aderente al piano di liquidazione, per la

erogazione del mutuo e per la gestione dei depositi, assumerà informazioni presso l'Istituto e segnalerà al giudice eventuali violazioni dell'intesa stessa.

F - Rendimento del conto

Il custode provvede a rendere il conto ex artt. 560, primo comma, e 593 c.p.c.. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.

Avezzano, li 10 OTT. 2007

Il C.E.  
Dott. Marco Cirillo