

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ufficio esecuzioni immobiliari



Il giudice dell'esecuzione

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. **22/2019 R.G. Es.**:



visti gli atti e ed in particolare il provvedimento di delega delle operazioni di vendita emesso in data odierna;

premesso che ove si giunga al momento di fissare la vendita senza che il debitore sia ancora stato sostituito come custode, il giudice obbligatoriamente lo sostituisce con altra persona e precisamente con la persona incaricata delle operazioni di vendita o, in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto;

ritenuto che alla sostituzione obbligatoria, da disporsi al momento della fissazione della vendita, può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva – che può essere fornita da qualunque interessato – del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;

considerata l'opportunità di nominare custode giudiziario del compendio pignorato lo stesso professionista delegato alle operazioni di vendita, a norma dell'art. 559 c.p.c., perché tale nomina consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio, e permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespote, incrementerà le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

P.Q.M.

- **nomina** custode giudiziario la dott.ssa Camizzi Luciana;

- **liquida** in favore del custode, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre IVA e CPA, nonché, a titolo di fondo spese, la ulteriore somma di € 500,00 da versarsi in apposito conto corrente bancario, intestato alla custodia nella procedura esecutiva immobiliare intestata, con autorizzazione al prelievo, limitatamente alle spese di ordinaria amministrazione, salvo rendiconto.

Pone tali importi provvisoriamente a carico del creditore precedente, fissando in tre mesi dalla comunicazione del presente provvedimento il termine massimo per il versamento.

Qualora, alla scadenza di detto termine il professionista non abbia ricevuto l'importo in parola, egli dovrà rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per la prosecuzione della procedura, avvertendo fin d'ora le parti che – in mancanza di documentazione del versamento del suddetto fondo, anche a cura del creditore più diligente – sarà dichiarata l'estinzione della procedura per inattività ex art. 630 c.p.c.; - **autorizza** il custode giudiziario ad immettersi nel possesso del compendio immobiliare pignorato soltanto a seguito del versamento del fondo spese sopra indicato;

- **commette** al nuovo custode le prescrizioni conservative come di seguito specificate:

1. provvedere al deposito in cancelleria, almeno con cadenza annuale, e comunque, ogni volta che appaia necessario in relazione ad evenienze straordinarie, apposita relazione gestionale, con indicazione analitica, in separato prospetto, delle entrate e uscite e del saldo di cassa presente sul conto corrente bancario che dovrà essere costituito avendo cura che la rimunerazione del deposito consegua risultati non inferiori a quelli normalmente praticati dalle banche per simili depositi in procedure esecutive immobiliari e concorsuali;
2. attuare ogni idonea attività di vigilanza, ispezione e cura nell'amministrazione dei beni pignorati, con ogni riscontro dello stato di manutenzione degli immobili, compresi quelli concessi in abitazione alla famiglia dell'esecutato, e prontamente relazionando al giudice dell'esecuzione sulle circostanze giustificanti l'eventuale revoca dell'autorizzazione data;
3. curare ogni rapporto con i legittimi detentori del bene e l'amministrazione condominiale, attuando i pagamenti e operando le riscossioni conseguenti (limitatamente alla conservazione e ordinaria amministrazione); esercitare tutti i poteri del condomino (entro i medesimi limiti);
4. verificare l'eventuale necessità di assicurazioni e, in caso affermativo, provvedere alla stipula dei relativi contratti e ai conseguenti pagamenti;
5. procedere alla definizione delle occupazioni *sine titulo*, anche avvalendosi della forza pubblica qualora intervenute dopo il pignoramento, disdettando i contratti pendenti se privi di convenienza, instando al Giudice dell'esecuzione per le autorizzazioni di altre locazioni o di rinnovo di contratti comunque implicanti la concessione in godimento a terzi, chiedendo la nomina di un legale per ogni iniziativa giudiziaria strumentale;
6. consentire l'accesso dell'immobile all'esperto stimatore, in primo luogo, e successivamente a

tutti i terzi potenzialmente interessati all'acquisto, con la fissazione di appositi sopralluoghi;

autorizza

infine il Custode a immettersi nel possesso del compendio pignorato e a svolgere tutte le attività sopra specificate anche avvalendosi di un delegato di sua fiducia, sotto la sua responsabilità e senza aggravio di spese per la procedura;

con riserva di integrazione o modifica in esito ad altre circostanze quali dovessero emergere dal prosieguo del processo.

Caltanissetta, 10.10.2019

Il G.E.

Ester Rita Difrancesco

