



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE.it
Fiscal 1051
201351

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA VENDITA
CON DELEGA AL NOTAIO**

Il giudice dell'esecuzione, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al numero 43/2011 R.G.Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro nei confronti di [redacted] e sciogliendo la riserva espressa all'udienza del 17 ottobre 2012 in ordine alla richiesta di disporsi la vendita del compendio immobiliare pignorato;

ritenuto che, stante la completezza della documentazione e non essendovi opposizione, deve essere disposta la vendita del compendio pignorato e che alla nomina del custode si provvederà come da separato decreto.

ORDINA

procedersi alla vendita dei seguenti immobili siti nel comune di Caltanissetta:

LOTTO UNO

Appartamento per civile abitazione sito in Caltanissetta via E. Vassallo con ingresso dal civico 35 ubicato al primo piano, interno 1, di un edificio realizzato giusta concessione edilizia n. 13786 del 27 febbraio 1988 e successiva variante n. 1913 del 20 dicembre 1993 composto da ingresso, soggiorno, cucina doppio servizio, studio, bagno e tre camere da letto, della superficie di mq 125,00, oltre i balconi

L'appartamento, conforme alla planimetria catastale, non è conforme alla planimetria allegata alla concessione edilizia in variante a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti. Per l'omessa comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune deve essere versata una oblazione di € 167,00

Censito nel catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 171, particella 46, subalterno 30, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 453.82.

LOTTO DUE

Appartamento per civile abitazione sito in Caltanissetta via E. Vassallo con ingresso dal civico 35 ubicato al primo piano, interno 2, di un edificio realizzato giusta concessione n. 13786 del 27 febbraio 1988 e successiva variante n. 1913 del 20 dicembre 1993 composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, camera da letto, studio, bagno e cucina, della superficie di mq. 85,00, oltre i balconi

L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale e alla planimetria allegata alla concessione edilizia in variante a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità deve essere depositata al NCEU la planimetria attuale. Per l'omessa comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune deve essere versata una oblazione di € 167,00.

Censito nel catasto fabbricati del comune di Caltanissetta al foglio 171, particella 46, subalterno 31, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 361.52.

Visto l'art. 591 *bis* c.p.c., delega al notaio Giulia Seminatore il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. secondo le modalità di seguito specificate

- il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è fissato in mesi diciotto;

ASTE GIUDIZIARIE.it

- il notaio delegato relaziona a questo giudice dello stato e dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque, almeno ogni sei mesi;
- prima di ogni altra cosa, il notaio delegato controlla nuovamente la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ad informare questo g.e.,
- il notaio delegato farà riferimento, per la determinazione del prezzo base, al valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c.,
- il notaio delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 575 co. 2 c.p.c.;
- il notaio delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio o nel luogo dallo stesso indicato;
- il notaio delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; egli è autorizzato ad indicare, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche con lo stesso atto, la data stabilita per l'incanto;
- il notaio delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui sopra – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di un valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il notaio delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
- il notaio delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a quest'ultimo, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- il notaio delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del notaio delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- il notaio delegato stabilisce che l'assegno per cauzione deve essere inserito nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
- il notaio delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, avvertendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- il notaio delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
- il notaio delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello indicato nella relazione di stima con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- il notaio delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo da lui indicato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista;
- il notaio delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- divenuta definitiva l'aggiudicazione, il notaio delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso l'Istituto di credito Unicredit di Caltanissetta;
- il notaio delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di

luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario: il verbale è sottoscritto esclusivamente dal notaio delegato;

- il notaio delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo in misura non superiore a 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione; il notaio delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 - co. 4 - D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal notaio delegato;
- il notaio delegato dà, in ogni caso, notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita, sia esso senza incanto, sia esso all'incanto;
- il notaio delegato provvede alla esecuzione 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'art. 586 c.p.c.;
- avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il notaio delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- il notaio delegato redige l'avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'articolo 173-*quater* delle disp. di att. al c.p.c.;
- il notaio delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
- il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica - tra l'altro - che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal notaio delegato presso il suo studio;
- nell'avviso, **comunque omesse le generalità del debitore**, il notaio delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
- quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che l'avviso di vendita sia pubblicato all'albo dell'Ufficio a cura del notaio delegato;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, dell'elaborato peritale ed allegati sul sito www.astegiudiziarie.it nel quale dovrà essere consultabile almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;
- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Giornale di Sicilia" da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto* e che lo stesso sia fatto oggetto di diffusione anche mediante il quindicinale di informazione "Aste Giudiziarie";
- avvenuto il versamento del prezzo, fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute che dovranno tempestivamente farsi pervenire al g.e. ai fini della liquidazione; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione, il progetto di distribuzione depositandolo in cancelleria affinché il giudice possa effettuare eventuali variazioni;
- il giudice, qualora le parti abbiano approvato il progetto o raggiunto un accordo, dispone la restituzione del fascicolo al professionista affinché provveda al pagamento delle singole quote;
- il professionista provvederà, altresì, agli adempimenti previsti al punto 13 del comma 2 dell'art. 591 *bis* c.p.c.

- il notaio delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa udienza - l'articolo 591 cod. proc. civ. senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
- in nessun caso il notaio delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del g.e.:

Il giudice dell'esecuzione, infine,

- determina l'anticipo da corrispondersi al notaio delegato in ragione di € 2.000,00 quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del notaio delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti, fin d'ora prevedendosi che il notaio delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
- dispone che del mancato versamento entro il detto termine il notaio delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;
- dispone che il notaio delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata per iscritto e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta;
- dispone che il notaio delegato comunichi in modo idoneo ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili le copie degli atti in suo possesso, gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati;
- **manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento ai creditori, al debitore e al notaio delegato.**

Caltanissetta, 31 ottobre 2012

Il giudice dell'esecuzione

Patrizia Mirenda

Patrizia Mirenda
 ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. esecutiva immobiliare iscritta al n. 43/2011 R.G. Es.:

Promossa da: S.G.C. s.r.l.

in danno di: [REDACTED];

Il giudice dell'esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva indicata in epigrafe:

promesso 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 in primo luogo, con la persona incaricata delle operazioni di vendita o con l'I.V.G. e, in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto e che alla sostituzione obbligatoria, da disporsi al momento della fissazione della vendita, può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;

ritenuto che nella specie la sostituzione sia utile perché consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare l'immobile, incrementerà le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato:

P.Q.M.

letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ., affida la custodia degli immobili dei quali è stata disposta la vendita, in sostituzione della debitrice, al notaio Giulia Seminatore.

raccomanda al custode l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni allegate, qui di seguito, al presente provvedimento;

ordina ai debitori, ed a qualunque occupante gli immobili pignorati diversi da quelli oggetto della sopra disposta autorizzazione, di rilasciare questi ultimi al custode;

liquida, in favore del custode, un acconto su borsuali e competenze pari ad € 500,00, a carico del creditore precedente;

manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono.

INDICAZIONI PER I PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

Al custode diverso dal debitore nominato per ogni procedura si deve ritenere applicabile la seguente disciplina, che si traduce, per il custode appena nominato, in specifiche istruzioni a lui rivolte.

- 1) Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
- 2) Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per trarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 cpc, eventuali comproprietari ex art. 599 cpc), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.
- 3) Il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riepiloga anche l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle eventuali ragioni di privilegio e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositarla in cancelleria, invierà tale relazione anche a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro 10 gg e, dopo avere raccolto e - se necessario - commentato queste ultime, trasmetterà al g e contemporaneamente la relazione e le osservazioni.
- 4) All'esito di tale deposito, il giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.
- 5) Al custode, a carico del creditore precedente o surrogante, viene di norma liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 500,00 onnicompensivi. Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli esborsi. Solo al termine

dell'incarico - che ha luogo, peraltro pur sempre con provvedimento formale, a seguito del deposito del decreto di trasferimento dei beni oggetto di custodia, ovvero del deposito del provvedimento che pronuncia l'estinzione della procedura, anche se relativo ad uno solo dei beni - la liquidazione sarà a saldo

- 6) Quanto ai parametri di liquidazione, andranno applicati quelli individuati nel D. M. 15/05/2009 n. 80 pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 1° luglio 2009.
- 7) Vincola il custode la descrizione dei beni operata nell'atto di pignoramento e - in tempo successivo - come ricostruita nella relazione dell'esperto e posta a base dell'ordinanza di determinazione delle modalità della vendita, benché, in casi eccezionali, possa ammettersi, su istanza del medesimo custode, la nomina di un consulente per l'esatta individuazione dei beni nel cui possesso immettersi.
- 8) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:
 - 8.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;
 - 8.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.;
 - 8.3) di conseguenza, il custode deve immettersi nel possesso - materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene - di tutti i beni staggiti;
 - 8.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;
 - 8.5) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al g.e. istanza per la nomina di un legale e, nel corso dell'esecuzione, chiederà, se necessario, all'ufficiale giudiziario di servirsi della forza pubblica e di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose (e, se necessario, previa sostituzione delle serrature con altre);
 - 8.6) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiti e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative;
 - 8.7) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione, anche cautelare o di urgenza, nei modi di cui al punto 8.5).
- 9) L'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi va decisa di volta in volta a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode ed in relazione alle caratteristiche degli immobili, ma il custode può adottare in via d'urgenza, salva ratifica del g.e., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.
- 10) Il debitore rimane **esclusivo** titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ. a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.
- 11) Di conseguenza, il debitore rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la custodia (cfr. ad es. Comm. Trib. Centr., sez. XVII, dec. 6578 del 1/10/87), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRPEG) o ICI, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore dell'Erario per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano impregiudicate le ragioni dell'Erario - anche sugli altri beni del debitore - ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori, ritenuto quindi che unico obbligato sia il debitore proprietario.
- 12) Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del Condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del Condominio - anche sugli altri beni del debitore - ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei

creditori; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute

- 13) Il custode provvede ad intimare al debitore o a qualunque detentore - in forza di titoli non opponibili - il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché, ai detentori in forza di titoli opponibili, il pagamento diretto al custode stesso dei corrispettivi del godimento dei beni, e, su relazione del custode e se utile, il g.e. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo
- 14) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiati, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento
- 15) Il custode deve adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese ma sempre sotto la sua diretta responsabilità, al riguardo, il custode stabilirà modalità e tempi, per quanto possibile e se necessario concordandoli con i legittimi occupanti o riferendo al g.e. in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro; ed in ogni caso specificando fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerarlo, condizione invalidante della vendita.
- 16) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e prima di inoltrare qualunque relazione al g.e., interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto; e solo successivamente a tale termine riferisce al g.e., dando menzione - e prova - dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.
- 17) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
 - 17.1) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza *aliunde*;
 - 17.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (respingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);
 - 17.3) comunicare in copia ai debitori - e, nei casi in cui la procedura non è estinta nel suo complesso, anche ai creditori - la relazione da ultimo presentata;
 - 17.4) consegnare le chiavi, se già in suo possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento, debitori, in caso di estinzione).
- 18) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno.

Caltanissetta, 31 ottobre 2012

Il giudice dell'esecuzione
Patrizia Miranda