

TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 2/2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Vista l'istanza di vendita;
esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;
ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
considerato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
osservato che, per il disposto dell'art. 559 c.p.c., salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, ipotesi questa che non si riscontra nel presente procedimento, contestualmente alla nomina dell'esperto deve essere disposta la nomina di un custode giudiziario dei beni pignorati, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva;

NOMINA

Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato e professionista delegato ex art. 591 bis cpc: l'Avv. Antonio Follaro, nato a Frosinone (FR) il 22.10.1969, codice fiscale FLLNTN69R22D810B, domiciliato a Frosinone (FR) in Via Marittima n. 180 fax 07751881954, tel. 0775 1881955; il quale rende la seguente dichiarazione: *"dichiaro di essere disposto ad assumere l'incarico e di accettare di ricevere le comunicazioni dell'Ufficio all'indirizzo di posta elettronica antoniofollaro@gmail.com, pec avvantonio.follaro@pecavvocatifrosinone.it"*.

DISPONE

Che il Custode:

I. Entro 30 giorni dalla nomina:

- a) **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 incombenzi;
- b) **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);
- c) **Consegna** copia del presente provvedimento al debitore presente al momento del sopralluogo ovvero, in difetto proceda alla notifica dello stesso;
- d) **Segnali immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata nell'accesso al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti più opportuni;
- e) **Depositi relazione preliminare** all'esito della verifica della documentazione effettuata con l'ausilio dell'esperto stimatore, con lo scopo precipuo di segnalare eventuali irregolarità o incompletezze della documentazione ove idonee a determinare l'impossibilità di emettere ordinanza di vendita all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (esemplificativamente ma non esaustivamente: difetto di continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio del diritto pignorato) segnalando al creditore eventuali necessarie integrazioni, ed in particolare verifichi:

certificazione ipocatastale ante ventennio e continuità trascrizioni; comunione legale; trascrizione di domanda giudiziale; esistenza di provvedimenti di sequestro o confisca penale; titolo esecutivo costituito da d.i. non opposto (vfr. successivo punto i); acquisizione certificati inerenti la residenza e lo stato di famiglia del debitore (anche ai fini dell'occupazione dell'immobile), risultanze dell'accesso nonché rendicontazione ed indicazione delle 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);

- 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;
- h) **Provveda**, avvalendosi dell'ausilio dell'esperto stimatore, ad accertare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, il custode verifichi se, in relazione a tali immobili, il creditore procedente abbia preventivamente notiziato, tramite posta elettronica certificata, gli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e l'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, sollecitando il creditore al deposito, in formato .eml o .msg, delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette;
 - laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il custode verifichi altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;
 - il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provveda a depositare, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. Civ. un atto informatico denominato 'relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178' nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto del pignoramento, sia specificato quali tra questi rientri nella previsione dell'art. 1, comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il creditore procedente abbia effettuato le comunicazioni di cui era onerato e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti di competenza all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., previa audizione di tutti gli interessati ed alla quale sarà presente anche il custode al fine di rendere chiarimenti;
 - il custode curi altresì che le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima, segnalando all'esperto eventuali mancanze in tempo utile perché quest'ultimo provveda all'inserimento nella relazione di stima nei termini assegnatigli e comunque entro l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.
- i) In relazione ai principi dettati dalla pronuncia della Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 07.02.2023, n. 9479 e delle disposizioni di cui alla Circolare emessa dai GG.EE. del 07/06/2023 depositata il 13/06/2023, **verifichi** e relazioni tempestivamente il giudice dell'esecuzione, con relazione appositamente denominata "segnalazione su clausole abusive" e soltanto nel caso in cui sia ravvisabile la sussumibilità della fattispecie alla disciplina consumeristica, se:
- 1) il debitore esecutato sia una persona fisica;
 - 2) il creditore procedente o alcuno dei creditori intervenuti abbiano azionato in executivis un decreto ingiuntivo non opposto;
 - 3) il creditore abbia allegato al proprio atto introduttivo o all'atto di intervento il contratto che costituisce la fonte negoziale sottesa al decreto ingiuntivo non opposto e azionato;

Nel caso in cui il contratto non sia stato allegato, richieda al creditore – ciò cui espressamente lo si delega:

- a. la produzione di copia del contratto, le cui clausole negoziali siano pienamente comprensibili e intelleggibili;
 - b. la visura camerale storica della società garantita (se l'esecutato è fideiussore);
- il tutto con esclusione dei decreti ingiuntivi aventi per oggetto le spese condominiali.

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) **Invi**ti 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** almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita la **PRIMA RELAZIONE** contenente anche il rendiconto oltre a tutte le informazioni necessarie alla procedura;
- d) **Segnali** al creditore pignorante e ai creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 che, 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 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;
- e) **Segnali** al debitore esecutato (limitatamente alle sole procedure instaurate successivamente alla data del 28 febbraio 2023), ai sensi dell'articolo 569 bis c.p.c. il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la **VENDITA DIRETTA** dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173 bis, terzo comma, delle disposizioni d'attuazione del presente codice. A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza di cui al primo comma deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto. L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'articolo 569 bis ed essa non sia stata accolta. A pena di inammissibilità, l'istanza di cui al primo comma **non può essere formulata più di una volta**.

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. 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) **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;
- c) **Garantisca** il tempestivo accesso a tali informazioni da parte dei potenziali offerenti (eventualmente anche telefonicamente ed a mezzo posta elettronica); si avverte che 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;
- d) **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;
- e) **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);
- f) **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 con modalità asincrona seguendo pedissequamente le modalità indicate nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita con riguardo all'ammissione delle offerte, alla deliberazione su tali offerte, alla determinazione del nuovo prezzo base in caso di mancata presentazione di offerte e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita;
- b) **Fornisca** all'aggiudicatario i moduli per la richiesta di benefici prima casa e per la fissazione della data per la stipula del mutuo contestuale all'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E. (tali moduli sono tutti disponibili presso la Cancelleria);
- c) **Riceva** la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- d) **Impartisca ordine al gestore della vendita telematica di restituire** agli offerenti non aggiudicatari le somme da questi versate a titolo di cauzione secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
- e) **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 può non tenere la 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 devono essere da lui stesso fissate le date delle vendite); presentazione
- f) **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 gli atti al G.E. per la conferma e/o la revoca dell'aggiudicazione;

- g) In ogni caso di differimento della vendita (con o senza offerte) depositi nel fascicolo telematico 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 e), potrà essere revocata la delega;

5. 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** dell'avvenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione secondo quanto disposto nell'ordinanza di vendita; 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 e provveda al suo deposito presso la cancelleria; depositi tale bozza su supporto cartaceo 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;
- f) **Provveda** qualora non si proceda a norma dell'articolo 510 co. 1 c.p.c. (limitatamente alle sole procedure instaurate successivamente alla data del 28 febbraio 2023) ed entro trenta giorni dal versamento del prezzo, alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione mediante deposito nel fascicolo telematico della procedura con una relazione accompagnatoria al G.E. che abbia riguardo ai criteri seguiti per la predisposizione del progetto di distribuzione, alla precisazione dei crediti da parte dei creditori e ad eventuali istanze formulate dai medesimi e le soluzioni seguite per rispondervi o disattendervi. Il progetto di distribuzione parziale non può superare il novanta per cento delle somme da ripartire.
- g) Una volta ricevuta la comunicazione del deposito del progetto di distribuzione come formulato in via definitiva dal G.E. **fissi innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 co. 2 c.p.c., entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.**
- h) **Alleggi** alla bozza del decreto di trasferimento (in originale o in copia) i seguenti documenti:
1. *indice della documentazione allegata;*
 2. *relazione che evidenzi eventuali problemi e criticità riscontrate (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: 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);*
 3. *verbale di aggiudicazione (ed eventuali precedenti verbali redatti);*
 4. *report di gara;*

5. *verbali di rinvio alla vendita "de quo";*
6. *ordinanza di vendita contenente la descrizione dei beni;*
7. *documentazione ipocatastale;*
8. *prova dell'avvenuta pubblicità;*
9. *istanze di partecipazione all'asta e relative offerte;*
10. *eventuali avvisi ex artt. 599 e 498 CPC;*
11. *nota di deposito saldo prezzo di aggiudicazione ovvero quietanza in originale ex art. 41 T.U.B.;*
12. *prova ricezione pagamento 15% per spese;*
13. *visura catastale aggiornata (se il bene ha subito modifiche catastali anche una visura storica);*
14. *dichiarazione sull'eventuale stato di occupazione dell'immobile;*
15. *l'APE (se dovuta) per i fabbricati e/o CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per i terreni.*
16. *soltanto per le procedure esecutive introdotte successivamente al 28/2/2023 e per le quali il pignoramento sia stato notificato dal 01/03/2023 in poi, il nuovo art. 585, 4° comma c.p.c. prevede che: nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.*

- i) **Predisponga** per le sole procedure **PRE CARTABIA** (ovvero instaurate fino al 28 febbraio 2023), 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; depositi altresì 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;
- j) **Segnali** con istanza scritta al G.E., da depositarsi in PCT entro 10 giorni dal versamento della somma indicata sub c) 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 sopra indicato, potrà determinare la revoca della delega;
- k) **Provveda** all'esecuzione, conformemente a quanto previsto dall'art. 591-bis n. II 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);
- l) **Comunichi** immediatamente all'aggiudicatario l'ulteriore importo, rispetto all'anticipo spese già versato, eventualmente necessario per l'espletamento delle attività sub j) 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;
- m) **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;
- n) **Predisponga**, sulla scorta della documentazione in atti una bozza del piano di riparto da depositarsi nel fascicolo telematico 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 pec alle parti costituite; atteso che solo in caso di rispetto di tale termine il piano di riparto

può ritenersi legalmente noto alle parti. il mancato rispetto di tale termine potrà giustificare la revoca della delega;

6. Durante tutto l'incarico:

- a) **Collabora** con l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo apposita **relazione informativa** nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione. Ai sensi dell'art. 591 bis, ultimo comma: "entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolta e successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.
- 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 elettronica certificata, 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.
- c) **Consenta** nelle procedure esecutive introdotte successivamente al 12/2/2019 e per le quali il pignoramento sia stato notificato dal 13/02/2019 in poi, ai sensi del nuovo art. 560, 4° e 5° comma c.p.c., la visita di potenziali acquirenti (sempre e solo per le procedure alle quali si applica il nuovo art. 560 c.p.c.). La richiesta non viene più formulata tramite il Portale delle vendite Pubbliche e la visita non è soggetta a termini di effettuazione. Le visite potranno avvenire dalle h. 9 alle h. 19 nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) e dalle h. 9 alle h. 13 il sabato. Il custode è tenuto a dare un preavviso al debitore esecutato di 24 ore. Ogni richiesta dovrà essere inoltrata a mezzo di posta elettronica o posta elettronica certificata all'indirizzo del custode giudiziario/professionista delegato alle vendite , il quale è onerato della relativa pubblicazione sugli avvisi di vendita e sulla pubblicità; il custode provvederà nel termine di giorni tre dalla ricezione della comunicazione al suo riscontro; previa concertazione del giorno e dell'ora dell'accesso in loco con il debitore – ove eventualmente occupante l'immobile – e il soggetto interessato, il custode delegato procederà ad effettuare la visita presso l'immobile entro 15 giorni dalla richiesta, in modo in ogni caso da evitare il contatto tra i vari interessati. Eventuali comportamenti ostativi del diritto di visita di potenziali acquirenti da parte del debitore e del proprio nucleo familiare – unici soggetti autorizzati ad occupare l'immobile – così come quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico saranno valutati – previa debita e tempestiva segnalazione del custode – ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione;

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 procedente al patrocinio in favore dei non abbienti, con anticipazione a carico dell'Erario (con onere del creditore documentare e provare l'ammissione al gratuito patrocinio). In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, l'acconto al custode verrà dimidiato secondo il disposto dell'art. 130 d.P.R. 115/02 e liquidato separatamente in € 500,00 (oltre I.V.A. e cassa) con apposito decreto previa istanza del medesimo al G.E., da far pervenire con deposito telematico immediatamente dopo l'accettazione dell'incarico.

- **AVVISA** 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.

Frosinone, 07/07/2026

Il Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa Simona Di Nicola

depositato

07/07/26

per Cancelleria



TRIBUNALE DI FROSINONE
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Il presente provvedimento è conforme all'originale cartaceo.



L'Assistente Giudiziario
Dott. Domenico Calabrese

