

Udienza del 21-12-2007. È presente l'Avv.
Dario P. Ponsio in sostituzione dell'Avv. P. Ponsio
La parte condizionale nel contratto Banco di
S. Pietro di Siena, che chiede finché un
ulteriore esperimento di vendita. E' allora
presente l'avv. Ten Hoch P. Ponsio,
in sostituzione dell'avv. Antonio
P. Ponsio e questo per la
Banco di Roma, il quale
si avocava alle inchieste
di proporre di nuovo esperimento
di vendita.

Il l.t.

puro atto delle richieste delle
parti. Si propone che il provvedimento
delegato effettui un altro
esperimento di vendita, con
la modalità delle vendite con
incanto e senza incanto, entro 22
giorni ed effettuando una revisione
del l.t. nel primo mese, e
proceda nelle forme e in
termini di cui all'ordine
del 4/4/06.

PER RICEVUTA. COPIA

05/02/08

Emmanuel Pini

IL GIUDICE

Dott.ssa Teresa Reggato

U.13/CO RLE BANCA DI ROMA SpA / [REDACTED]
1) DOTT. EMANUELE PIROLI, VIA DELL'OSEI, 1 - CASTROVILLARI.
RELORIA DELEGATA

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva n. 29/2000 R.G.E.

N. 224/06 M. 2001

ORDINANZA DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA

IL G.E.

- sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20/08/2005
- esaminata la relazione dell'esperto, Ing. FRANCESCO COMIZI
- depositata in data 28/01/2004
- esaminati gli atti;
- ritenuto di potere prendere a base del proseguimento della procedura le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore procedente e surrogante, che così assume ogni responsabilità al riguardo;
- valutato che pertanto il prezzo da porre a base della vendita si adegua a quanto indicato nell'allegato;
- considerate le caratteristiche del compendio, tra cui l'entità e la natura del diritto reale oggetto di pignoramento ed il valore dei beni in rapporto ai costi di delega;
- sentite, sul punto, le parti:

Pieno l'art. 591 bis c.p.c., DELEGA al Dott. PIROLI Emanuele
da CRITTELLI al compimento delle operazioni di
vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate;

Prelevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che

- a) custode è ancora il debitore;
- b) il bene non è occupato dal debitore;
- c) il debitore non ha rispettato i doveri e gli obblighi a lui incombenti quale custode,
- d) non consta, allo stato, che la sostituzione del debitore non abbia utilità,

e) pertanto:

☒ occorre provvedere alla sostituzione, quale custode, del debitore, come da separato decreto, tenuto presente la necessità di nominare, in via tendenziale, il soggetto in cui favore si opera la delega;

☐ si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore, con decreto reso prima della presente udienza;

☐ risulta, per la particolare natura dei beni pignorati, che la custodia non abbia utilità, in quanto

così determinando le modalità di espletamento delle attività delegate;

☒ il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato alla data del: 24/02/2006 della presente.

redatta CON DELEGA apud

il professionista delegato relaziona a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;

prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati - almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla sregua 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, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informarne questo G.E.;

il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la suddetta relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del precedente o surrogante;

il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;

il professionista 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, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo autorizzato del G.E.;

il professionista delegato fissa i termini - non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione della presente - 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; con lo stesso atto, il professionista delegato fissa, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche la data per l'incanto;

10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare - nel luogo di cui al capo 8 - 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 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;

11. il professionista 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 - e in particolare l'articolo 571 CPC - nel bando o avviso;

12. il professionista 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 allo stesso professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

13. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che va depositata, in uno all'offerta, una somma, a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del doppio decimo del prezzo proposto dell'offerente, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;

14. il professionista 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 professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

15. il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti in altra busta, unita alla prima busta contenente l'offerta per mezzo di punti metallici, che egli - o il suo delegato *ad hoc* - sigilla idoneamente al momento del deposito e richiude unitamente alla prima busta sigillata contenente l'offerta in un'ulteriore busta, anch'essa recante all'esterno le indicazioni di cui al precedente punto 14 e che il professionista delegato sigilla a sua volta immediatamente ed idoneamente;

vendita CON DELEGA a professionista

16. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

17. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

18. il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello di cui in premessa e al precedente capo 6, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

19. il professionista 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 indicato al capo 8 entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo base d'asta suddetto e del fondo spese (di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale) in ragione del doppio decimo del medesimo prezzo, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;

20. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

21. in ogni caso, il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

22. in ogni caso, il professionista delegato provvede sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;

23. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

24. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al G.E.;

25. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

26. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su di un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, presso la banca *Banca di Credito Casertano della Cassa di Monte V. Villanova Sale*;

27. il professionista 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 professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

28. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 60 gg. dalla data della vendita; il professionista 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 professionista delegato;

29. il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a 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

del' esecuzione ai sensi dell' art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d' ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell' aggiudicatario;

30. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predisporre 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;

31. il professionista delegato redige l' avviso applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di ammissione, tra cui l' articolo 173-*quater* di queste;

32. il professionista 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;

33. 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 professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 8 di questo provvedimento;

34. nell' avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l' aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

35. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il G.E. dispone fin d' ora che l' avviso di cui ai capi 31 e seguenti del presente provvedimento sia pubblicato di ufficio, dal professionista delegato, all' albo dell' Ufficio;

36. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il G.E. dispone fin d' ora che, a cura del professionista delegato, l' avviso e della relazione dell' esperto sia data pubblicità mediante pubblicazione sul sito elettronico Internet individuato ai sensi dell' art. 173-ter disp. att. cod. proc. civ. e di cui è data notizia in cancelleria, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell' incanto;

37. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il G.E. dispone fin d' ora che a cura del professionista delegato, l' avviso sia data pubblicità mediante pubblicazione, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell' incanto, su di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale, a scelta del professionista delegato ove sia mancata l' indicazione da parte del precedente o surrogante;

38. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il G.E. fin d' ora autorizza il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare pubblicità dell' avviso di cui ai capi 31 e seguenti del presente provvedimento, a sua cura ed ove lo ritenga opportuno, a sue spese con pubblicità muraria, da effettuarsi nei Comuni di Castrovillari (CS) e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell' incanto;

39. inoltre, il G.E. autorizza ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all' ulteriore forma di pubblicità da lui richiesta ed espressamente richiamata più sopra, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell' incanto;

40. il G.E. stabilisce fin d' ora che la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sia acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;

41. il G.E. dichiara non necessaria, ai fini dell' esperibilità della vendita, la prova della pubblicità ulteriori di cui sub 38 e 39;

42. il G.E. dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell' art. 591 c.p.c.;

43. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all' ultimo dei lotti in vendita, è data facoltà a ciascuno dei creditori, a tal fine avvisati dal professionista delegato, di proporre un progetto di distribuzione concordato ed al precedente o surrogante di chiedere la revoca della delega, ove peraltro simili evenienze non abbiano luogo entro



sessanta giorni dalla comunicazione operata dal professionista delegato, quest'ultimo procede alla formazione del progetto di distribuzione;

44. a tal fine, avvenuto il versamento del prezzo e decorso il termine dilatorio indicato al punto precedente, il professionista delegato 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; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente verbale, il progetto;

45. il professionista delegato deposita il progetto presso il suo studio e dà notizia ai creditori ed ai debitori di tale deposito, invitandoli a prenderne visione e a formulare per iscritto, con atto da depositare presso di lui, eventuali contestazioni entro 30 giorni dalla comunicazione;

46. il professionista delegato, in mancanza di contestazioni, ne dà atto e procede alla distribuzione delle quote previste nel progetto di distribuzione, per poi rimettere gli atti al giudice per la declaratoria di estinzione;

47. il professionista delegato, in presenza di contestazioni, rimette gli atti al giudice, in uno al libretto a titolo di prezzo di vendita;

48. il professionista 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 celebrazione - l'articolo 591 c.p.c. civ., ("Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di nuovo incanto") senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

49. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegato;

50. il professionista delegato provvede ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la **RESTITUZIONE** - nella misura spettante e comunque di Legge - delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura degli offerenti risultati **NON AGGIUDICATARI**. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, infine,

50. DETERMINA, ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo Decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 1.500,00 (millecinquecento/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 professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin d'ora prevedendosi che il professionista 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;

51. **DISPONE** che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;

52. **DISPONE** che, in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato si intenda obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli;

53. **DISPONE** che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi 30 gg. l'originale in cancelleria;

54. **DISPONE** che, nel frattempo, qui si trattenga in copia soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione di cui al successivo capo 55, in uno ad elenco degli indirizzi delle parti;

55. **DISPONE** che il professionista delegato comunichi in modo idoneo ed a loro direttamente, ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari - in ragione di almeno due ore per una volta la settimana e comunque previo avviso

- ed il luogo in cui saranno consultabili per loro, l'intero fascicolo, a partire da quarantacinque giorni prima del
per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei poten-
interessati, la relazione dell'esperto;

56. MANDA la Cancelleria per la comunicazione, alle parti costituite ed al professionista delegato, della presente
ordinanza di delega, anche solo per estratto.

CASTROVILLARI, 4/04/2006

IL CANCELLIERE

Depositate in Cancelleria

CS51/13 APR 2006

IL CANCELLIERE B3

Uoff. Virgilio De Rosa

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Il Giudice Onorario

Dott. Giovanni De Marco

[Signature]

p. f. invia per avv. H. Peregassus e F. Peregassus
eff. 19/6/06 *[Signature]*

p. ricevuta copia

p. avv. ANTONIO D'AMICO *[Signature]*
Cav. Peregassus / Castrovillari 8/5/06



È copia conforme al suo originale.

Castrovillari 18 MAG 2006

IL CANCELLIERE B3
Dott. Virgilio De Rosa

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

A richiesta a noi interessati di...
Uff. G. De Marco
Rilevato che...
Dott. G. De Marco

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

A richiesta di noi...
Uff. G. De Marco
Rilevato che...
Dott. G. De Marco

[Signature]
e nomi delle
madre

t.f. 07/6/2006

L'Alto...
(F. Peregassus)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni immobiliari

N. R.G.E.

29/2000

Il G.E.

Letti gli atti della procedura esecutiva indicata in epigrafe:
osservato quanto segue:

in primo luogo, è il debitore che, con il pignoramento, viene costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso; e tuttavia: se vi è istanza di un creditore, il giudice dell'esecuzione ha facoltà di nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore, il quale ultimo va previamente sentito; anche in assenza di istanze, tuttavia, il giudice dell'esecuzione "provvede" a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore; comunque, senza necessità di istanze, qualora vi sia inosservanza del custode degli obblighi su di lui incombenti, il custode viene sostituito; 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; 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;

in sostanza, fino all'udienza di determinazione della modalità di vendita, la sostituzione del debitore è rimessa alla valutazione discrezionale del giudice;
all'udienza di determinazione delle modalità di vendita, la sostituzione del debitore quale custode, se non già avvenuta, può evitarsi solo: se non si delega l'Istituto Vendite Giudiziarie o altro professionista alla vendita, nel qual caso, però, possono ripresentarsi tutte le opzioni per la sostituzione del debitore più su illustrate; dinanzi alla prova positiva del fatto che la custodia non arrecerebbe alcuna utilità alla procedura,

nel caso di specie, il debitore non ha reputato idonei e gli obblighi a lui incombenti quale custode.

Al custode estraneo 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 ritrarre 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 riassume 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 procedente o surrogante, viene di norma liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 1.500,00 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. Le liquidazioni vanno richieste - tranne la prima, concessa in modo automatico - adoperando i modelli disponibili in cancelleria.
- 6) peraltro, dopo l'acconto iniziale (come detto, € 500,00 in ogni caso; € 1.500,00 in caso di conferma della custodia), la liquidazione avrà luogo di norma al termine della custodia, salva la corresponsione di rimborsi di borsuali particolarmente elevate; e comunque secondo le istanze da redigere sui modelli predisposti.

- 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.a) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;
 - 8.b) 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.c) 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 staggiati;
 - 8.d) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;
 - 8.e) 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.f) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiati e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative (in ragione di due vani onnicomprensivi e di due vani ogni due persone del nucleo familiare, in tale dovendosi comprendere solo i debitori ed i figli minorenni), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interdizione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;
 - 8.g) 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.e).
- 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.
- 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 staggiati, 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 cura di dare corso alle formalità di pubblicità via via disposte, tranne la materiale pubblicazione del bando all'albo dell'Ufficio (che si limiterà a chiedere al Cancelliere).
- 16) Il custode deve adoperarsi, se del caso accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura; 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 specificato fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita.
- 17) 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., interpellà 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.
- 18) Subito dopo l'aggiudicazione, il custode predispone, sotto la supervisione del responsabile della cancelleria e secondo i modelli e le indicazioni che questi gli fornirà e nel più breve tempo possibile (e comunque su supporto informatico in formato testo o Word per Microsoft), un riepilogo descrittivo dell'immobile e delle formalità delle quali andrà ordinata la cancellazione.
- 19) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
- 19.a. 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;
- 19.b. 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 ratel 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);
- 19.c. 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;
- 19.d. 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).
20. Avvenuto il versamento del prezzo dell'ultimo lotto in vendita, il custode che non sia anche professionista delegato alla vendita: non prima di trenta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, invita le parti a predisporre un progetto di distribuzione concordato - anche mediante mancata contestazione di quello sottoposto da uno di loro agli altri - entro i successivi sessanta giorni; in mancanza di tale progetto concordato, ovvero in caso di opposizione di un creditore munito di titolo esecutivo, predispone una bozza del progetto di distribuzione secondo le stesse raccomandazioni impartite al riguardo a CC.TT.U. e Notai delegati (mod. 0081, reperibile in cancelleria o richiedibile al g.e.) e la sottopone al g.e. ed a tutte le parti del processo entro i sessanta giorni successivi: ed a tal fine egli è fin d'ora autorizzato a ritirare, in originale o in copia, in cancelleria gli atti del processo ritenuti necessari; comunque, per la predisposizione del progetto, preliminarmente il custode invita i creditori a fornirgli la dichiarazione o nota del credito, nonché gli originali o le copie autentiche dei titoli esecutivi o degli altri documenti (tra cui sulle cause di prelazione); ad ogni buon conto, è sempre salva la facoltà del custode di rinunciare a questo stadio dell'incarico: fin d'ora precisato che la liquidazione, per un numero di ragioni creditorie, utilmente concorrenti alla distribuzione, inferiore a tre, avrà luogo con una semplice maggioranza del compenso ordinario del custode, mentre, per un numero superiore, con la minor somma spettante in applicazione dei minimi ex art. 2 D.M. 30.5.02 in tema di CC.TT.U., calcolati sulla massa attiva.
- 21) Per comunicazioni informali o richiesta di modelli si può anche inviare un'e-mail all'indirizzo indicato in cancelleria (attualmente: _____).
- 22) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo, il custode relazione (anche neppure l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorte capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi) e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti gg., con avviso che, in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

P. Q. M.

a) letto l'art. 559 cod. proc. civ., NOMINA custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, le Dott. PIROLI Emanuela Con Studio in CASTROVILLARI (CS)

cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni di cui in motivazione;

b) ordina al debitore ed a qualunque occupante degli immobili oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare questi ultimi al custode;

L

c) liquida, in favore del custode, un acconto su borsuali e competenze pari ad € 1 500,00.
a carico del creditore procedente o surrogante e quindi _____

Manda la cancelleria per la comunicazione al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono o posta elettronica.

Manda il custode per la successiva comunicazione della sua nomina – con trasmissione di copia informe del presente provvedimento – ai soggetti del processo.
Castrovillari, 4/04/2006

IL CANCELLIERE B3
Dott. Virgilio De Rosa

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Operario
Dott. Giovanni De Marco
