



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO
IL GIUDICE DELL’ESECUZIONE

allorché venga nominato un Custode – professionista delegato del compendio immobiliare pignorato a far data dal 6 maggio 2020

DISPONE

che questi provveda a svolgere i seguenti compiti.

Entro 15 giorni dall’accettazione dell’incarico:

- 1) depositi una prima relazione, con allegata la check-list reperibile sul sito del Tribunale, verificando la documentazione contenuta nel fascicolo ed **informando** tempestivamente il Giudice dell’esecuzione di eventuali irregolarità o incompletezze della documentazione ove idonee a determinare l’impossibilità di trasferire il diritto posto in vendita;**
- 2) **effettui** anche unitamente al C.T.U. 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);**
- 3) consegna l’informativa al debitore, reperibile sul sito del Tribunale, al momento del sopralluogo;**
- 4) segnali immediatamente al Giudice dell’esecuzione ogni difficoltà riscontrata nell’accesso al fine di consentire l’emissione del relativo ordine di liberazione;**
- 5) **contatti**, se nominato contestualmente, l’Esperto stimatore e lo accompagni in ogni accesso all’immobile, verificando il suo operato e segnalando immediatamente al G.E. eventuali inadempienze ed omissioni.**

entro 30 giorni dall’accettazione dell’incarico:

- 6) **provveda**, in caso di eventuali rendite, ad accendere presso la Banca Unicredit S.p.A, Agenzia Tribunale, apposito c/c intestato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione;**
- 7) **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 di cui al precedente punto 7);**

- 8) segnali** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità e determini l'importo delle somme indebitamente percepite dal debitore successivamente al pignoramento, evidenziando l'opportunità di agire giudizialmente per il relativo recupero;
- 9) segnali** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'opportunità di stipulare, in caso di titolo non opponibile alla procedura e canone inadeguato ex art. 2923, terzo comma c.c., un contratto di locazione risolutivamente condizionato alla vendita con canone adeguato all'effettivo valore locativo del bene;
- 10) segnali** eventuali necessità di urgente ed indifferibile manutenzione dell'immobile pignorato (volta unicamente ad evitare la rovina dell'immobile e/o il pericolo per l'incolumità dei debitori o di terzi);
- 11) comunichi**, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipi alle assemblee condominiali eventualmente convocate, invitando l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio.

Se delegato alla vendita entro il primo esperimento di vendita ed in relazione a ciascun esperimento di vendita:

- 12) segnali** con istanza scritta al G.E. la mancata corresponsione dell'acconto già liquidato, dovendosi in tal caso disporre il differimento della vendita; si autorizza sin d'ora il delegato a non effettuare la pubblicità straordinaria in caso di mancato versamento dell'acconto di seguito liquidato;
- 13) effettui**, in caso di tempestivo pagamento dell'acconto di seguito liquidato, la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e richieda alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. di effettuare la pubblicità sui siti internet ex art. 490 co. 2 c.p.c.; ove il delegato riceva l'acconto in tempo utile e non effettui e/o effettui irregolarmente i suddetti adempimenti, le spese della successiva pubblicità resteranno a suo carico e potrà essere revocata la delega; ove il delegato riceva l'acconto solo successivamente alla scadenza dei termini per l'effettuazione della pubblicità del primo esperimento di vendita, dovrà richiedere al G.E. l'autorizzazione a pubblicizzare ed a svolgere i successivi esperimenti di vendita;

- 14) affigga**, in concomitanza con l'effettuazione della pubblicità di ciascun esperimento di vendita, un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile con indicazione della sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
- 15)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;
- 16)garantisca** il tempestivo accesso a tali informazioni da parte dei potenziali offerenti (eventualmente anche telefonicamente ed a mezzo posta elettronica); 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;
- 17)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;
- 18)fornisca** agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto disponibile in Cancelleria precisando, in particolare, che l'offerta presentata è irrevocabile e che l'aggiudicazione in sede di gara sarà, salvo eccezionali ipotesi, definitiva;
- 19)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, tramite istanza da depositare in Cancelleria entro dieci giorni dalla vendita, contestualmente al trasferimento dell'immobile (fornendo agli interessati l'elenco degli istituti convenzionati disponibile sul sito www.abi.it);
- 20)illustri agli interessati che a richiesta dell'aggiudicatario, da presentare tra il momento dell'aggiudicazione e quello dell'emissione del decreto di trasferimento, l'ordine di liberazione verrà attuato direttamente dal custode-delegato a spese della procedura;**

21) 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;

in sede di vendita:

22)se delegato, svolga le operazioni di vendita senza incanto seguendo pedissequamente le modalità indicate nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita con riguardo all'ammissione delle offerte, alla deliberazione su tali offerte ed alla determinazione del nuovo prezzo base in caso di mancata presentazione di offerte; inoltre: 1) si rechi presso la Cancelleria almeno 10 minuti prima dell'inizio delle operazioni per ritirare le offerte e copia del registro di presentazione; 2) assista all'apertura delle buste contenenti le offerte all'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ed alla presenza del Cancelliere e di tutti gli offerenti; 3) curi la trattazione delle procedure con offerte alla sola presenza delle parti e dei soggetti che hanno presentato offerta ammissibile (ossia presentata nel rispetto dei requisiti imposti dall'ordinanza di delega delle operazioni di vendita); 4) rediga il verbale delle operazioni di vendita secondo il modulo che sarà reso disponibile in Cancelleria;

23)se delegato, riceva la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

24)se delegato, restituisca agli offerenti non aggiudicatari le somme da questi versate a titolo di cauzione mediante consegna a tali soggetti (previamente identificati) dell'assegno circolare allegato all'offerta; la restituzione avrà luogo il giorno stesso della vendita e dovrà essere quietanzata dall'offerente non aggiudicatario;

25)trasmetta sempre al Cancelliere ed al gestore della pubblicità sintetica relazione dell'esito della vendita; tale relazione dovrà essere inviata entro il giorno fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita;

26)se delegato, 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 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 non può presenziare alla 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 sono fissate le date delle vendite);

27) se delegato, in ogni altra ipotesi (opposizioni, conversioni, istanze di sospensione o ex art. 504 c.p.c. od altro) dovrà svolgere regolarmente l'esperienza di vendita e rimetterà le parti e l'aggiudicatario dinanzi al G.E. alla prima udienza utile successiva per la conferma e/o la revoca dell'aggiudicazione;

28) Se delegato, in ogni caso di differimento della vendita (con o senza offerte) depositi in Cancelleria 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 ai punti precedenti, potrà essere revocata la delega;

successivamente all'aggiudicazione:

29) 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. 122/2005; 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;

30) informi direttamente l'aggiudicatario dell'obbligo del versamento della somma pari al 20% 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, in Cancelleria, mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Cassino;

31) si accerti presso la cancelleria dell'intervenuto saldo prezzo effettuato o con versamento in cancelleria o con versamento direttamente al creditore fondiario; tale accertamento dovrà essere compiuto entro il giorno successivo alla scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione;

32) predisponga, previa verifica del versamento in precedenza evidenziato e previo versamento della somma, una bozza (in word) del decreto di trasferimento secondo lo schema disponibile in Cancelleria; depositi tale bozza su supporto esclusivamente informatico (unitamente al certificato di destinazione urbanistica se previsto dalla legge), evidenziando le eventuali lacune o irregolarità della documentazione in atti (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);

33) depositi in Cancelleria la bozza di cui al punto precedente entro **10 giorni** dal versamento della somma indicata in precedenza;

34) alleggi a tale bozza il modello compilato, reperibile sul sito del Tribunale, relativo alle "verifiche per la redazione del decreto di trasferimento", il verbale delle operazioni di vendita, tutte le offerte presentate e la prova della pubblicità straordinaria effettuata; in particolare dovranno essere allegati: i) stampa della schermata analitica della pubblicità effettuata su internet con riguardo a ciascun lotto; ii) copia degli avvisi effettuati ex artt. 570 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c. con la prova dell'avvenuta tempestiva affissione all'albo dell'ufficio giudiziario; iii) certificato dell'avvenuta distribuzione delle missive e relativo report trasmesso dalla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;

35) segnali con istanza scritta al G.E., da depositarsi in Cancelleria nel medesimo termine indicato ai punti precedenti, 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 tali termini, potrà determinare la revoca della delega;

36) provveda all'esecuzione, conformemente a quanto previsto dall'art. 591-*bis* n. 11 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);

37) comunichi immediatamente all'aggiudicatario (a mezzo del recapito telefonico disponibile in Cancelleria) l'ulteriore importo, rispetto all'anticipo spese già versato, eventualmente necessario per l'espletamento delle attività in precedenza evidenziate e gli ordini il versamento di tale somma presso la Cancelleria con le medesime modalità già indicate; le eventuali somme eccedenti l'acconto spese corrisposto dovranno essere tempestivamente restituire all'aggiudicatario dal custode – professionista delegato;

38) estragga copia autentica del decreto di trasferimento e la invii all'acquirente a mezzo raccomandata A/R, oppure via pec ove possibile, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

39)fornisca all'aggiudicatario ogni informazione relativa allo stato del decreto di trasferimento e del rilascio dell'immobile;

40)se delegato, 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;

41)predisponga, sulla scorta della documentazione in atti e delle indicazioni del Giudice delle esecuzioni disponibili su supporto informatico presso la Cancelleria, una bozza del piano di riparto da depositarsi in Cancelleria 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 fax alle parti costituite; atteso che solo in caso di rispetto di tale termine il piano di riparto può ritenersi legalmente noto alle parti e si evita dunque un rinvio della procedura, il mancato rispetto di tale termine potrà giustificare la revoca della delega;

durante tutto l'incarico:

42)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 ordinaria o posta elettronica, 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;

43)assicuri alle parti ed ai potenziali offerenti la possibilità di visionare ed estrarre copia del fascicolo presso il proprio studio dal lunedì al venerdì per almeno tre ore consecutive (da collocare indifferentemente nella mattina o nel pomeriggio); l'indirizzo dello studio e l'orario di ricevimento dovranno sempre essere indicati nella pubblicità; si autorizza sin d'ora il delegato a concordare previamente con i soggetti legittimati ad accedere agli atti appositi orari di ricevimento o modalità alternative di trasmissione (fax, posta elettronica o posta ordinaria),

avvisandolo tuttavia che, nell'orario di ricevimento indicato, egli dovrà comunque garantire l'accesso agli atti ai soggetti legittimati, l'estrazione di copie; si precisa che il potenziale offerente può ritenersi legittimato ad accedere alle copie dell'ordinanza di delega della vendita, della perizia con i relativi allegati e della documentazione ex art. 567 c.p.c.; si autorizza il delegato a non garantire la visione degli atti e l'estrazione delle copie nel periodo di chiusura estiva dello studio che dovrà essere indicato nella pubblicità straordinaria; la segnalazione dell'impossibilità di accedere agli atti nell'orario di ricevimento indicato potrà determinare la revoca della delega;

44)intervenga alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, salvo che quest'ultimo non lo esenti dal comparire.

AVVISA

il Custode – professionista delegato 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.

Manda alla Cancelleria per la pubblicazione del presente provvedimento sul sito del Tribunale.

Cassino, 6 maggio 2020

Il G.E. Lorenzo Sandulli