

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dato atto,

visto l'art. 499 quinto comma cod. proc. civ. fissa per il giorno \_\_\_\_\_ l'udienza di comparizione davanti a sé del debitore e dei creditori intervenuti (dopo il 1° marzo 2006) privi di titolo esecutivo, mandando al creditore privo di titolo di notificare il presente provvedimento al debitore oggi non comparso;

visto l'art. 559 quarto comma cod. proc. civ. e ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato;

ritenuto che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile la sostituzione del debitore nella custodia;

### NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

### CONFERISCE

al custode i compiti di seguito elencati:

- 1) **notificare il presente provvedimento** al debitore esecutato nel domicilio reale (anche ove non abbia eletto domicilio o abbia eletto domicilio presso un luogo diverso da quello di residenza);
- 2) estrarre **copia** del fascicolo dell'esecuzione;
- 3) effettuare immediatamente il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo apposito verbale di **immissione in possesso** e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 4) **incassare eventuali canoni** a carico degli occupanti (canoni di locazione e indennità di occupazione abusiva) previa apertura di apposito c/c intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione ed effettuare un rendiconto trimestrale a norma dell'art.593 c.p.c. evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare: 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; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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, al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione;

- 5) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità, nonché l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, 3° comma c.c.;
- 6) intimare tempestiva disdetta ad eventuali conduttori o detentori muniti di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura o comunque aventi un legittimo godimento dei beni pignorati;
- 7) **accompagnare eventuali interessati** all'acquisto a visitare i beni, di persona o a mezzo di delegato senza aggravio di spese, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- 8) previo inserimento nelle pubblicità commerciali (giornale, Internet) del proprio **recapito telefonico** fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene ovvero in ordine a eventuali **oneri condominiali** per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore,
- 9) segnalare 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;
- 10) curare le **formalità di pubblicità** disposte nell'ordinanza di vendita, facendo in modo che la pubblicità sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ma non più di 120 anteriore ad essa; nel caso in cui il giudice disponga una nuova ordinanza di vendita (essendo rimasto invenduto il compendio) il custode curerà la pubblicità anche di questa, secondo le modalità indicate nell'ordinanza previa eventuale acquisizione dei fondi necessari da parte del creditore precedente;
- 11) dare immediata comunicazione della 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 e 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
- 12) segnalare al giudice dell'esecuzione eventuali necessità di **urgente manutenzione**;
- 13) **intervenire all'udienza di vendita**, per depositare nelle mani del giudice la prova dell'espletamento degli adempimenti pubblicitari;
- 14) curare, su ordine del giudice, lo **sgombero del debitore o di terzi** dall'immobile e provvedere a dare esecuzione all'ordine di rilascio del bene, notificando l'atto di precetto entro 30 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti.

ritenuto opportuno delegare allo stesso professionista già nominato custode l'espletamento delle attività elencate nell'art. 591 bis comma 2 nn. 11) e 12)

#### **DELEGA**

il professionista nominato custode :

- 1) previo accertamento dell'intervenuto saldo prezzo effettuato con versamento in cancelleria o al creditore in base alla disciplina sul credito fondiario, alla sollecita **predisposizione** del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione per la

- sottoscrizione allegando ad esso, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- 2) alla **esecuzione**, conformemente a quanto previsto dall'art.591-*bis* 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.. A tal fine il delegato, consolidatasi l'aggiudicazione, provvederà a prendere diretto contatto con l'aggiudicatario al fine di acquisire quanto presumibilmente necessario per l'espletamento delle predette formalità. Le eventuali somme eccedenti l'acconto spese corrisposto, dovranno essere dal delegato tempestivamente restituite all'aggiudicatario;
  - 3) previa verifica dell'avvenuta vendita di tutti i lotti, alla **acquisizione**, entro un termine da lui imposto ai creditori intervenuti, delle note di precisazione dei rispettivi crediti e alla **formazione** del progetto di distribuzione, al massimo entro 60 giorni dal pagamento del residuo prezzo, ed alla sua **trasmissione** al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti di cui agli artt.596 e ss. c.p.c.. La bozza del piano di riparto dovrà essere trasmessa dal delegato, a mezzo di posta ordinaria (con prova dell'avvenuta ricezione) o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, a tutte le parti intervenute, almeno 30 giorni prima del termine fissato per il deposito della relativa bozza in cancelleria. Il delegato renderà edotte le parti che entro i successivi 10 giorni potranno essere fatte osservazioni al progetto di riparto di cui egli dovrà tener conto nel proprio elaborato. Il delegato interverrà, in ogni caso, all'udienza fissata per l'approvazione, al fine di rendere eventuali chiarimenti.

### **DISPONE**

che il delegato:

- dia comunicazione (mediante fax o lettera raccomandata) ai procuratori delle parti oggi non comparse dell'avvenuta sua designazione e, dopo l'effettuazione della vendita, dei termini per il deposito delle note di precisazione dei crediti;
- faccia pervenire (anche via fax) alle parti la bozza da lui redatta del piano di riparto;

### **LIQUIDA**

al custode un acconto di €800,00, di cui €600,00 a titolo di spese che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente. Il creditore precedente inoltre provvederà a ricostituire il fondo spese per la pubblicità su richiesta del custode, ad anticipare le ulteriori spese vive sostenute nell'esecuzione dell'incarico e comunque a rimborsare le spese necessarie eventualmente sostenute, pagando direttamente le sole spese per la pubblicità sul quotidiano previo invio della relativa fattura.

Nel solo caso in cui la procedura esecutiva abbia dei fondi, il custode provvederà a prelevare direttamente da essi le somme necessarie alla pubblicazione sul sito internet e sul quotidiano indicati nell'ordinanza di vendita.

Il compenso al custode verrà corrisposto con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, anche a mezzo fax, almeno 10 giorni prima del termine di volta in volta fissato per l'effettuazione della pubblicità.

In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando se necessario la relativa spesa.

In ogni caso il custode si asterrà dal procedere alla pubblicità **nel solo caso** in cui sia stata proposta istanza di sospensione dell'esecuzione ex art. 624 bis c.p.c. ovvero vi sia la rinuncia agli atti esecutivi depositata da tutti i creditori titolati.

Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, **dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile.** Egli, in particolare, **dichiara di non avere 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.**

L.c.s. \_\_\_\_\_

**Rieti** \_\_\_\_\_

**Il cancelliere**

**Il giudice dell'esecuzione**  
Dott.ssa Valentina Cacace