

## TRIBUNALE DI MESSINA

- 2ª Sezione Civile -

# Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 209/2010 R.G.Es.;

preso atto della dichiarazione di rinuncia all'incarico depositata in data 26 maggio 2017 dal professionista delegato notaio Pasquale Contartese;

ritenuto di dovere pertanto procedere alla sostituzione del predetto professionista nonché alla contestuale nomina di un custode del compendio pignorato;

che invero deve ritenersi che la nomina di un custode consentirà una migliore amministrazione del compendio staggito ed un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

ritenuto altresì di dovere disporre il richiamo dell'esperto geom. Giovanni Parlagreco al fine di provvedere – ove necessario – all'aggiornamento dell'elaborato di stima in considerazione della circostanza recentemente appresa dal delegato;

## P.Q.M.

revoca la nomina del notaio Pasquale Contartese quale delegato alla vendita e nomina in sostituzione dello stesso il notaio Mariagrazia Minutoli, invitando il notaio Pasquale Contartese a consegnare senza ritardo al nominato professionista i fascicoli di studio contenenti gli atti compiuti e n'eventuale libretto di deposito intestato alla procedura;

### **NOMINA**

altresì il <u>notaio Mariagrazia Minutoli</u> quale <u>custode giudiziario</u> del compendio pignorato, in sostituzione del debitore;

### **CONFERISCE**

al custode i seguenti compiti:

- accedere all'unità immobiliare oggetto della procedura, previa comunicazione al debitore esecutato e, nell'ipotesi di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici di quest'ultimo, avvalersi ove necessario dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, eventualmente provvedendo a sporgere formale querela per il reato di cui all'art. 388<sup>V</sup> c.p. (cfr. Cass. Pen. sez. VI, 22 ottobre 1999 n° 692);
- curare l'amministrazione del bene, provvedendo a segnalare l'eventuale necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento del bene, laddove esistenti, incassando se dovuti eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- attuare le pubblicità disposte nell'ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente, nell'ipotesi in cui non dovesse essere nominato un professionista delegato alla vendita;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;



- accompagnare i predetti interessati a visitare il bene, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto del novellato art. 560 c.p.c.;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene ai sensi del novellato art. 560 C.p.c., avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.

Detta attività verrà retribuita, salvo quanto sotto previsto a titolo di acconto, con fondi a carico della procedura, all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. Il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico. Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore medesimo al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura;

### AUTORIZZA

il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite al perito o agli interessati all'acquisto, avvalendosi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro:

#### DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in Cancelleria copia della relazione di stima o, in mancanza, previo coordinamento con il perito, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- ove l'immobile sia occupato dal debitore e/o da soggetti allo stesso riconducibili, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori e non con il solo procedente proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura ed in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode;
- → qualora l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);
- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di un'eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice e ai creditori allegando alla stessa una bozza dell'ordine di immediata liberazione redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria.



In ogni caso, il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

Eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax ovvero a mezzo p.e.c. una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

In ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido). Si precisa in ogni caso che 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 dell'immobile staggito, 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.

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione – redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria – e la sottoporrà al Giudice.

Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati e segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

In occasione delle visite, il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che l'offerta medesima dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal Giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode – ove delegato anche per la vendita del bene – provvederà ad inserire in calce alla bozza del decreto di trasferimento l'ordine di liberazione che pertanto, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice emetterà contestualmente al decreto medesimo.

#### **ASSEGNA**

al custode un <u>acconto</u> per spese e compensi di <u>€ 500,00</u> da porsi provvisoriamente a carico



del creditore procedente Battaglia Tindaro il quale dovrà versarlo entro e non oltre quindici giorni dall'effettuazione della richiesta, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il custode ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per l'eventuale dichiarazione di improcedibilità della procedura.

assegna termine all'esperto stimatore geom. Giovanni Parlagreco fino al 20 luglio 2017 per il deposito di una relazione peritale integrativa con l'incarico di provvedere – ove necessario – ad un aggiornamento della stima;

dispensa nelle more del superiore adempimento il notaio Mariagrazia Minutoli dal procedere alle attività di vendita delegate;

Si comunichi alle parti, al notaio Mariagrazia Minutoli, al notaio Pasquale Contartese ed al perito geom. Giovanni Parlagreco a cura della Cancelleria.

Messina, 26 maggio 2017

Il Giudice dell'esecuzione dott. Danilo Maffa

