



TRIBUNALE DI TERNI

Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. è necessario nominare un custode diverso dal debitore;

rilevato che non emergono peraltro motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

rilevato anzi che la stessa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e - permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite - incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

rilevato che detta nomina non appare in contrasto con il diritto del debitore che abiti stabilmente l'immobile pignorato a continuarne l'occupazione, dovendo il Custode vigilare affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;

rilevato altresì che la nomina del Custode consente di far conoscere tempestivamente al Giudice dell'esecuzione la sussistenza di ulteriori cause che giustificano l'emissione immediata dell'ordine di liberazione ex art. 560 comma VI c.p.c.;

rilevato che, in caso di prosecuzione della procedura esecutiva, all'esito della perizia di stima, occorrerà disporre la delega delle operazioni di vendita e di ogni altra attività ed operazione accessoria ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con nomina dello stesso custode quale delegato, salvo esigenze particolari;

NOMINA

******* quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore;

AUTORIZZA

provvisoriamente il debitore a continuare ad abitare l'immobile pignorato, almeno sino alla celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., all'esito della quale è riservata ogni ulteriore valutazione in merito da parte del Giudice dell'esecuzione;

AVVERTE

il debitore che, ove con il suo comportamento non collaborativo (ostacolo dell'attività del Custode e dell'Esperto, ostacolo del diritto di visita dei potenziali acquirenti, non adeguata tutela e manutenzione del bene in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, violazione degli altri obblighi che la legge pone a suo carico) lo renda necessario oppure ove l'immobile non risulti effettivamente abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, sarà immediatamente disposta la revoca dell'autorizzazione a mantenere la detenzione dell'immobile ed emesso il relativo ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;
- 2) aprire un conto corrente intestato alla procedura esecutiva (RGE N°79 /2018 - Custodia), dotato di home banking, anche dispositivo, pienamente operativo NON vincolato all'ordine del Giudice presso un Istituto di Credito a scelta del Custode, purché senza spese di apertura e tenuta conto e senza costi per le operazioni (in particolare per gli ordini di bonifico), segnalando alla Cancelleria il nominativo della Banca prescelta;
- 3) verificare se il debitore abbia fissato la residenza anagrafica presso l'immobile pignorato (prima della notifica del pignoramento) e - nel corso dell'accesso di cui al punto seguente - se vi abiti altresì stabilmente da solo o unitamente al suo nucleo familiare;
- 4) prendere contatto con l'Esperto nominato per la stima del compendio immobiliare al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo ed effettuare nel più breve tempo possibile e comunque entro 20 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo apposito verbale (secondo il modello - Allegato 2);
- 5) dare avviso della data fissata per il primo accesso al debitore eseguito mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Ove le raccomandate non vengano ritirate dal debitore o lo stesso risulti irreperibile il Custode potrà lasciare copia dell'avviso in busta chiusa nella cassetta delle lettere o sotto la porta dell'abitazione, al fine di assicurare per quanto possibile una conoscenza

effettiva della pendenza della procedura esecutiva da parte del debitore e ricercarne la collaborazione; nel caso di difficoltà ad accedere agli immobili pignorati, dispone sin d'ora l'accesso forzoso, autorizzando il Custode ad avvalersi dell'assistenza della Forza Pubblica;

- 6) ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, in qualsiasi fase della procedura ed in particolare durante le visite dell'immobile da parte degli interessati all'acquisto, segnalare immediatamente al Giudice dell'Esecuzione ogni difficoltà riscontrata nell'accesso al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, comma VI, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione ad abitare l'immobile - emissione anticipata dell'ordine di liberazione ed esecuzione dello stesso);
- 7) rendere edotto il debitore al momento dell'accesso:
 - a. che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'Esperto stimatore, del Custode, alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, e ove 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, o qualora violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, sarà revocata l'autorizzazione ad abitare il bene e ed emesso l'ordine di liberazione;
 - b. che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cod. proc. civ. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- 8) concordare con l'occupante dell'immobile i giorni e gli orari in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso il custode, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di **garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti** le unità immobiliari soggette alla procedura;
- 9) accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti regolarmente registrati aventi ad oggetto le unità pignorate;
- 10) dare immediata comunicazione della propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare alla procedura esecutiva tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

- 11) riscuotere i canoni di locazione, gli affitti e le indennità dovute per le occupazioni opponibili alla procedura, versando senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;
- 12) segnalare al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma III c.p.c., previa consultazione dell'Esperto sul punto;
- 13) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità e intimare sfratto per morosità o licenza di sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- 14) **intimare sempre tempestiva disdetta** da eventuali contratti di godimento dei beni pignorati qualora si tratti **di locazioni ad uso abitativo o qualora si tratti di contratti a titolo gratuito**, registrati antecedentemente al pignoramento;
- 15) **intimare tempestiva disdetta dietro autorizzazione del Giudice** - e previa interpello del creditore procedente e dei creditori intervenuti (immediatamente informati dal Custode) - **dai contratti di godimento di beni a titolo oneroso ad uso diverso da quello abitativo**: il Custode in particolare avrà cura di esporre le ragioni a favore e contro la prosecuzione delle locazioni, degli affitti di azienda, degli affitti di fondi rustici inerenti l'immobile, anche in considerazione della possibile valorizzazione dei beni, della loro coltivazione se si tratta di terreni, della loro produttività se si tratti di aziende, e della eventuale maggiore appetibilità sul mercato ai fini della vendita, di acquisire il parere dei creditori e di depositare relazione sul punto, unitamente a correlativa istanza al Giudice;
- 16) segnalare al Giudice eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato, dopo avere eseguito sopralluogo con l'Esperto ed avere raccolto almeno tre preventivi di spesa relativi ai lavori da compiere (oltre all'eventuale spesa per direzione lavori da affidare se possibile all'Esperto), fermo restando che ove l'immobile sia l'abitazione del debitore e non sia stato emesso l'ordine di liberazione, il dovere di manutenzione ordinaria e straordinaria ricade sull'esecutato;
- 17) effettuare sopralluoghi periodici presso i beni pignorati, **almeno ogni quattro mesi**, per tutta la durata dell'incarico (anche nell'ipotesi in cui la procedura sia per qualsiasi ragione sospesa, **salvo espresso esonero da parte del GE**) anche ove abitati dal debitore, al fine di vigilare affinché questi e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di

- famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, evidenziando ogni mutamento dello stato dei luoghi anche mediante idonea documentazione fotografica;
- 18) qualora taluno degli immobili sia in condominio:
- a) dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili ex art. 2770 c.c. 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;
 - b) partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate (fermo restando che ove l'immobile sia l'abitazione del debitore e non sia stato emesso l'ordine di liberazione, il diritto a partecipare alle assemblee spetta all'esecutato);
 - c) invitare 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;
- 19) verificare unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione eventuali lacune o criticità (esistenza di precedenti pignoramenti, non corrispondenza tra situazione dominicale ed atti della procedura, incertezza in ordine alla sussistenza del regime di comunione legale sui beni pignorati, anche per effetto della legge 76/2016, acquisendo ogni idonea documentazione integrativa volta a chiarire la situazione);
- 20) richiedere all'Esperto ogni chiarimento ritenuto necessario e le opportune integrazioni alla perizia di stima, anche documentali, ove risulti incompleta rispetto al quesito formulato, affiancando e coadiuvando l'Esperto per la risoluzione di tutte le questioni di natura giuridica;
- 21) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, accompagnandoli di persona (o a mezzo di delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, con appuntamenti separati gli uni dagli altri, previo avviso agli occupanti, precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma II, disp. att. c.c., il nuovo proprietario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;
- 22) eseguire gli ordini di liberazione emessi dal GE, secondo le disposizioni di attuazione negli stessi contenute;

- 23) nel caso in cui il debitore non sia domiciliato presso la Cancelleria o non abbia eletto domicilio presso un difensore, notificare il decreto di trasferimento presso il domicilio eletto;
- 24) ove l'aggiudicatario formuli l'istanza di cui all'art. 560 comma VI c.p.c., dare attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti e con spese a carico della procedura esecutiva secondo le istruzioni operative contenute nell'allegato 4.
- 25) intervenire alle udienze fissate dal Giudice dell'Esecuzione (ad eccezione di quelle relative ad eventuali opposizioni, salvo diversa specifica disposizione del Giudice);
- 26) depositare ogni quattro mesi e comunque, al termine dell'attività, relazione periodica al Giudice dell'Esecuzione unitamente al conto della sua gestione e ai relativi estratti conto bancari, 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, compresi i sopralluoghi presso l'immobile; e) sommariamente le istanze proposte e i provvedimenti ottenuti;
- 27) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, espletterà il suo incarico limitatamente alla sola quota pignorata, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
- 28) riscuotere dal creditore procedente la somma di Euro 800,00 - aumentabile previa istanza al GE in caso di procedura particolarmente complessa - a titolo di fondo spese (da utilizzare per le spese vive di custodia, per l'accesso forzoso e per altre piccole spese correlate all'incarico quali visure, notifiche, certificati anagrafici, da indicare analiticamente nel rendiconto quadrimestrale del custode) nonché un'ulteriore somma pari ad Euro 2.000,00 da destinare a fondo spese di pubblicità; il creditore procedente dovrà provvedere al versamento sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro 60 giorni dalla richiesta inoltrata dal Custode a mezzo PEC (contenente gli estremi del conto e il codice IBAN) e in ogni caso non oltre l'udienza 569 c.p.c., con l'avvertimento che in caso di mancato pagamento

l'esecuzione potrà essere dichiarata improcedibile; a tal fine il custode all'udienza 569 c.p.c. comunicherà al Giudice l'omesso versamento da parte del creditore del fondo spese.

- 29) farsi consegnare dall'Esperto il file della perizia nella versione privacy, le foto allegate all'elaborato (di cui almeno due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno) in formato .JPG/.JPEG, .TIFF o .PNG e della planimetria. Ove il delegato alla vendita sia persona diversa dal Custode, quest'ultimo provvederà a trasmettergli quanto ricevuto dall'Esperto.
- 30) provvedere al pagamento delle fatture inerenti le spese di pubblicità, di gestione della vendita telematica, comprensiva di eventuale sala aste, nonché di pubblicazione sul PVP, non appena ricevutane comunicazione dal delegato alla vendita (ove persona diversa dal Custode).
- 31) Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, **sulla base degli atti presenti nella procedura**, risultino realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, il custode nominato:
- Redigerà una relazione che evidenzia gli elementi oggettivi, già agli atti della procedura, da cui ricavarsi l'applicabilità all'esecuzione della normativa in esame nonché i requisiti che la convenzione edilizia e l'allegato atto d'obbligo stabiliscono ai fini della circolazione e/o locazione del compendio (ex natura del diritto posto in vendita, prezzo massimo di cessione, destinazione temporalmente limitata degli immobili alla destinazione locatizia, requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione);
 - Avviserà con comunicazione formale il creditore procedente circa la necessità di dare formale comunicazione della pendenza della presente procedura, a mezzo PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento (Regione Umbria), al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili fruitori delle agevolazioni pubbliche;
 - Avviserà lo stesso creditore procedente della necessità di depositare nel fascicolo dell'esecuzione formale dichiarazione di avere interesse alla prosecuzione della procedura, nonostante si tratti di un immobile edificato a mezzo di agevolazioni ed erogazioni pubbliche, da comunicarsi a tutte le parti costituite, **a pena di sospensione della procedura**;

- d. ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (vale a dire stipulazione della convenzione edilizia ex art. 35 L. 865/71, ottenimento del decreto di occupazione d'urgenza sui terreni e inizio delle procedure di espropriazione nei confronti degli stessi, **il tutto recante data anteriore all'avvenuta stipulazione del mutuo**), e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

L'attività di custodia verrà retribuita all'esito della procedura esecutiva, ai sensi del d.m. n. 80 del 15.5.2009, autorizzando il delegato a porre l'importo del compenso e delle eventuali spese anticipate dal Custode - al netto degli eventuali acconti percepiti - in privilegio ex art. 2770 c.c. nel piano di riparto.

L'istanza di liquidazione dovrà essere formulata specificando l'attività svolta rispetto a ciascun lotto tenendo conto delle specifiche voci di cui al predetto D.M. secondo le linee guida diramate dall'Ufficio ed utilizzando il relativo file.

In caso di incapienza o di estinzione anticipata (rinuncia agli atti, transazione o qualsiasi altra causa diversa dalla vendita del compendio pignorato), il relativo onere sarà posto a carico del creditore pignorante o del creditore surrogatosi.

In caso di procedura complessa, dopo l'udienza 569 c.p.c. e il deposito del relativo questionario il Custode potrà formulare istanza al Giudice per la liquidazione di un acconto sul compenso a lui spettante alla luce dell'attività effettivamente svolta.

I compensi spettanti in forza della eventuale delega disposta in favore del Custode ex art. 591bis c.p.c. saranno liquidati ai sensi del d.m. n. 227/2015.

I creditori procedenti saranno in ogni caso tenuti ad anticipare ed a tenere indenne il custode dalle spese vive sostenute o da sostenere nell'esecuzione dell'incarico.

MANDA

il Custode a compilare il questionario Allegato - 1 al presente provvedimento (chiedendo l'integrazione della documentazione all'Esperto ove si presenti necessaria) e di depositarlo in via telematica nel fascicolo della procedura cinque giorni prima dell'udienza art. 569 c.p.c., unitamente alla **bozza dell'ordinanza di vendita e delega** (avente nome file "Sincrona Mista UNICA 2020") e dell'**ordine di liberazione** (avente nome file "ordine liberazione post riforma 560 cpc"), quest'ultimo solo per gli immobili diversi dalla prima casa del debitore o nel caso in cui si sia verificata una delle ipotesi previste dall'art. 560, comma VI c.p.c., entrambi da allegare al deposito telematico in formato word .rtf oppure da inviare al Giudice tramite e-mail in formato word .doc / .docx all'indirizzo francesco.angelini@giustizia.it.

MANDA

il custode di provvedere alla notificazione ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari dei beni pignorati e al debitore originario in ipotesi di esecuzione contro il terzo proprietario, nonché al coniuge (o comunque al contitolare del bene) in regime di comunione legale del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

Il verbale di accesso, il questionario, la bozza dell'ordinanza di delega e vendita, dell'ordine di liberazione, le linee guida diramate dall'Ufficio in materia di compensi ed il relativo file saranno reperibili sul sito internet del Tribunale di Terni: <http://www.giustizia.umbria.it/giustiziapg/it/tribunaleterni.page> nella sezione Vendite Giudiziarie - Procedure Esecutive.

Si comunichi alle parti e al Custode nominato a mezzo PEC entro tre giorni dal deposito del presente provvedimento.

Vi sono 4 modelli allegati.

Così deciso in data 28/04/2021 .

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Angelini

Allegato al provvedimento di nomina del custode

IL SOTTOSCRITTO CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA N.....ATTESTA, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA', QUANTO SEGUE:

1. TIPOLOGIA ESECUZIONE

- ☐ contro uno o più debitori proprietari esclusivi del bene
- ☐ contro uno o più debitori per la quota in comproprietà con soggetti non debitori
- ☐ contro il terzo proprietario (specificare se terzo datore di ipoteca, acquirente di bene ipotecato o altro)

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO E DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

IL PIGNORAMENTO E LA NOTA SONO CONFORMI TRA LORO?

Sì ☐ NO ☐

In caso di risposta negativa specificare le problematiche riscontrate.

3. RICOSTRUZIONE DELLA PROPRIETA' AL VENTENNIO DEL COMPENDIO PIGNORATO AVVALENDOSI DELLE RISULTANZE DELLA PERIZIA DI STIMA, DELLA RELAZIONE NOTARILE OVVERO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI, SPECIFICANDO:

- a) Nominativo dei proprietari e periodo temporale in cui gli stessi hanno rivestito tale qualità (ad es. il debitore è proprietario sin dal.....; il dante causa del debitore:proprietario sin dal..... etc.)
- b) Tipologia del titolo di acquisto per ognuno dei proprietari del ventennio, ed in particolar modo per il debitore (compravendita, accettazione di eredità, donazione, altro)
- c) Data di trascrizione di ognuno dei predetti titoli di acquisto

SUSSISTE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO SENZA ALCUNA INTERRUZIONE?

Sì ☐ NO ☐

Il titolo di acquisto in capo al debitore deve sempre essere acquisito dal ESPERTO (o direttamente dal Custode) anche ove antecedente il ventennio;

In caso di risposta negativa specificare le problematiche riscontrate.

4. REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA DEL DEBITORE:

Se coniugato (o se abbia optato per la comunione legale ai sensi della legge 76/2016) specificare il relativo regime patrimoniale e l'incidenza sulla correttezza del pignoramento e della relativa trascrizione:

Nel caso in cui uno solo dei coniugi sia debitore l'atto di pignoramento è stato eseguito per la quota di 1/1 in regime di comunione?

Sì ☐ NO ☐

E' stato notificato anche al coniuge in comunione?

Sì ☐ NO ☐

Nella nota di trascrizione nel quadro C "Soggetti contro" è indicato il debitore *Tizio* per la quota di 1/1 in regime di comunione legale?

Sì ☐ NO ☐

Nel quadro D a parti libere è stata indicata *Mevia* come coniuge in comunione?

Sì ☐ NO ☐

La documentazione ipocatastale ha riguardato l'intero bene e quindi anche il coniuge in comunione?

Sì ☐ NO ☐

L'avviso 498 c.p.c. è stato notificato anche ai creditori del coniuge in comunione?

Sì ☐ NO ☐

In caso di risposta negativa a qualcuno dei quesiti specificare le problematiche riscontrate.

In caso di debitore in comunione dei beni il custode dovrà notificare il decreto ex art. 569 c.p.c., l'ordinanza di vendita e i successivi atti esecutivi anche al coniuge non esecutato.

5. ATTESTAZIONE DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Con particolare attenzione alla presenza di sequestri penali, di domande giudiziali e di contratti preliminari di compravendita; tale controllo dovrà svolgersi avvalendosi della perizia di stima, della relazione notarile ovvero della documentazione ipocatastale in atti; dovrà altresì essere acquistata a cura del Custode o dell'Esperto tutta la documentazione relativa alla causa al fine di determinarne l'attuale pendenza, l'eventuale esito e l'incidenza sulla procedura esecutiva.

6. SUSSISTENZA DI CONTRATTI E DIRITTI DI TERZI SULL'IMMOBILE

Esistono contratti di locazione?

Sì ☐ NO ☐

In caso di risposta affermativa, hanno data certa anteriore al pignoramento?

Sì ☐ NO ☐

Se eccedenti il novennio, sono trascritti?

Sì ☐ NO ☐

Esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti prima del pignoramento ma successivamente all'ipoteca?

Sì ☐ NO ☐

Esistono diritti reali di godimento su cosa altrui (usufrutto, uso, abitazione) trascritti prima del pignoramento ma successivamente all'ipoteca?

Sì ☐ NO ☐

In tutti questi casi è necessario reperire l'atto costitutivo del diritto ad opera del Custode o dell'Esperto (contratto di locazione, provvedimento giudiziario contenente l'assegnazione della casa coniugale, etc...)

7. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE alla luce degli accertamenti esperiti durante i sopralluoghi dal Custode e dall'Esperto e della certificazione anagrafica.

L'immobile è **abitato stabilmente** dall'esecutato, che risulti altresì ivi residente alla data di notifica dell'atto di pignoramento?

Sì ☐

NO ☐

In caso di risposta negativa specificare il soggetto o i soggetti rinvenuti all'interno dell'immobile (ad esempio familiari diversi dall'esecutato non conviventi, terzi titolari di diritti di godimento, terzi privi di titolo etc...).

8. SUSSISTENZA O MENO DI INTERVENTI SENZA TITOLO; in caso positivo indicazione delle ragioni dell'intervento e cioè se compiuto: a) in forza di sequestro conservativo trascritto prima del pignoramento; b) in forza di privilegio trascritto nei rr.ii prima del pignoramento; c) in forza delle scritture contabili ex art. 2214 c.c. – indicazione della eventuale ravvisata inidoneità degli elementi posti alla base dell'intervento non titolato come tale da sottoporre all'attenzione del g.e. (ad es. perché compiuto in forza di scritture fiscali, estratto conto ex art. 50 TUB, contabilità semplificata).

9. AVVISO AI CREDITORI E AI COMPROPRIETARI

L'avviso 498 c.p.c. è stato notificato a tutti i soggetti che hanno un diritto di prelazione o che hanno eseguito un sequestro conservativo su beni oggetto di pignoramento, risultante da pubblici registri?

Sì ☐

NO ☐

(in caso di risposta negativa sollecitare il creditore procedente e specificare i soggetti mancanti...)

L'avviso 599 c.p.c. è stato notificato ai comproprietari del bene?

Sì ☐

NO ☐

(in caso di risposta negativa sollecitare il creditore precedente e specificare i soggetti mancanti...)

Ai fini del reperimento di tutti i dati necessari a rispondere al questionario il custode è autorizzato in via preventiva a richiedere all'esperto le necessarie integrazioni peritali.

10. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: indicazione del diritto (es. piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto...), tipologia di immobile (appartamento, negozio, villa...) indirizzo, composizione del bene (cucina, camere,..) superficie, esistenza o meno di difformità (senza indicazione analitica delle stesse) e relativi costi, esistenza di condominio e spese insolute, stato di occupazione (soprattutto se vi sono contratti opponibili, indicarne la scadenza ed il canone), dati catastali, prezzo di stima.

(La descrizione dell'immobile è finalizzata all'emissione dell'ordinanza di delega e vendita, pertanto deve essere priva delle generalità e dei dati identificativi del debitore o di soggetti terzi diversi dagli ausiliari del Giudice).

Il custode giudiziario

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

In data _____ alle ore _____ viene effettuato l'accesso iniziale al compendio pignorato ubicato in
Via/Piazza _____ nel Comune di _____,
previa accordo con l'Esperto e comunicazione di rito inviata al debitore esecutato ed al legale del creditore procedente.

E' presente _____
debitore _____ esecutato/legale _____ rappresentante _____ della _____ società
esecutata/ _____ (altro, specificare).

Il compendio sottoposto a vendita forzata è rappresentato da

In tale occasione lo scrivente informa il debitore esecutato presente/l'occupante del ruolo del custode e dei doveri e poteri connessi all'incarico conferito, consegnando copia del provvedimento di nomina e delle allegate **"avvertenze per il debitore"** contenente l'informativa a lui rivolta.

Viene rilevato che l'immobile risulta:

- o Libero
- o Occupato stabilmente dal debitore esecutato, ivi residente alla data di notifica del pignoramento, da solo o con i suoi familiari conviventi
- o Occupato da familiari del debitore non conviventi con lo stesso formalmente assegnatari/non formalmente assegnatari dell'immobile pignorato
- o Occupato da terzi: con contratto di locazione opponibile/non opponibile/senza titolo.

Viene avvertito il debitore esecutato/l'occupante che:

- in forza del provvedimento del giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del compendio pignorato
- l'udienza di vendita ex art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno _____;
- è ancora possibile evitare la vendita:
 - che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente **sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori eventualmente intervenuti** (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
 - 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 e in particolare le spese di

pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- che il debitore può avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., ove non si sia ancora stata disposta la vendita del compendio pignorato, oppure può concordare un piano di rientro con tutti i creditori al fine di ottenere una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c.;

- in ogni caso il debitore esecutato/l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;

- se non sarà consentito il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, verrà revocata l'autorizzazione provvisoria ad abitarlo e disposta dal giudice l'immediata liberazione dell'immobile.

- il debitore esecutato/l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene;

(verbalizzare eventuali altri avvisi o dichiarazioni dei presenti, secondo le circostanze del caso concreto)

o Essendo l'immobile libero ho ricevuto in consegna le chiavi nonché dichiarazione del debitore di rilascio spontaneo (specificare se vi sono beni mobili e se gli stessi vengono contestualmente abbandonati dal debitore o quali siano le modalità di asportazione concordate con il Custode). *

o Essendo l'immobile abitato dal debitore esecutato in quanto luogo in cui lo stesso risulta avere la propria abitazione principale (unitamente o meno ai suoi familiari) non ho ricevuto le chiavi in consegna, lasciandolo abitare l'immobile, non risultando allo stato violate le disposizioni di cui all'art. 560 comma VI c.p.c.

o Essendo l'immobile occupato dal debitore ad uso diverso da quello di abitazione principale o da familiari non conviventi con il debitore, privi di autonomo titolo di detenzione opponibile alla procedura esecutiva, ho richiesto la consegna spontanea delle chiavi avvisando gli occupanti che all'udienza 569 c.p.c. sarà emesso l'ordine di liberazione nei loro confronti.

o Essendo l'immobile occupato da terzi privi di autonomo titolo di detenzione ho richiesto la consegna spontanea delle chiavi avvisando gli occupanti che all'udienza 569 c.p.c. sarà emesso l'ordine di liberazione nei loro confronti.

(* in tutti i casi di consegna spontanea delle chiavi è sempre opportuno procedere alla sostituzione della serratura).

o Essendo l'immobile occupato da terzi ho invitato questi ultimi a rendere la "dichiarazione

del terzo occupante", come da separato verbale che si allega al presente (acquisendo copia del contratto di locazione/del titolo di occupazione esibitomi) intimando il versamento dei canoni di affitto/indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva pari ad euro _____ mensili e fin dal mese di _____, non essendo liberatori i pagamenti effettuati a persone diverse dal Custode.
o Altro (specificare)

Viene a questo punto richiesto al debitore esecutato di consegnare il rendiconto dei frutti incassati nel periodo antecedente la nomina del custode e di versarli alla procedura esecutiva.

A tal proposito il debitore rende le seguenti dichiarazioni:

Da un sommario controllo il compendio pignorato risulta:

o in buone condizioni di conservazione tali da non necessitare di interventi di manutenzione a carattere straordinario

o in stato di abbandono e/o in condizioni tali da necessitare di interventi di straordinaria manutenzione urgenti quali:

Alle ore _____ viene chiuso il presente verbale.

_____, lì _____

Il custode giudiziario

Il debitore esecutato

L'Esperto

L'occupante



AVVERTENZE PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto di vendere gli immobili pignorati di Vostra proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato, i vostri debiti.

COSA ACCADRA' ORA: Il Tribunale ha già nominato un perito per valutare il Vostro immobile e nominato un Custode del bene pignorato. Il Custode prima dell'inizio delle operazioni peritali, Vi ha dato avviso con raccomandata al fine di eseguire un sopralluogo presso il bene unitamente all'Esperto che, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione. E' stata già fissata l'udienza per esaminare tale relazione e in quel momento verrà disposta la vendita dei beni mediante delega ad un professionista, secondo quanto previsto dall'art. 591bis c.p.c.

Se il Custode dovesse constatare che il debitore non abita stabilmente l'immobile pignorato (e che non vi risiedeva anagraficamente al momento della notifica del pignoramento), che intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile al perito o ai possibili acquirenti), che il bene non è adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e/o dei membri del suo nucleo familiare, o che il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico ne riferirà al Giudice che disporrà l'immediato sgombero dell'immobile (anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento).

Al contrario, ove al momento del pignoramento il debitore abbia la residenza nell'immobile, vi abiti stabilmente e non contravvenga ai doveri sopra specificati, avrà diritto di continuare ad abitare nella casa per almeno sessanta giorni successivi all'emissione del decreto di trasferimento.

COSA CONVIENE FARE:

Se potete pagare tutto (credito del precedente e di tutti gli eventuali intervenuti), ma avete bisogno di alcuni mesi, potete fare istanza al Giudice per pagare in un massimo di 48 rate a patto che abbiate subito disponibile una somma pari a 1/6 dei debiti da versare al momento dell'istanza (cd. conversione del pignoramento art. 495 c.p.c.). Per maggiori informazioni potete chiedere al Custode nominato e agli avvocati dei creditori, che hanno tendenzialmente interesse ad aiutarvi a saldare il debito.

Per avere la rateazione bisogna fare l'istanza ENTRO L'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. altrimenti bisognerà pagare tutto e subito. Se è questo il vostro intento, Vi conviene proporre l'istanza anche prima dell'udienza indicata, in modo da evitare l'aumento delle spese, che verranno poste a vostro carico aumentando il debito.

In alternativa potete proporre a tutti i creditori che chiedono la vendita, un accordo, secondo le vostre possibilità al fine di ottenere una sospensione della procedura esecutiva per la durata massima di 24 mesi (cd. sospensione volontaria su istanza delle parti ex art. 624bis c.p.c.). Se la proposta è seria, i creditori sono in genere disponibili, specie se il valore dell'immobile è pari o inferiore alle somme offerte.

Se avete contratto il debito per ragioni estranee al vostro lavoro, e lo avete contratto con una Banca che vanta ipoteca di primo grado sulla vostra abitazione, **alle condizioni** di cui all'**art. 41bis decreto legge 124/19 convertito, con modificazioni, in Legge 157/2019**, potete formulare alla banca **richiesta di rinegoziazione del mutuo** o, in alternativa, potete rivolgervi a un terzo finanziatore per **ottenere un prestito** con cui pagare il debito per il quale vi è stata pignorata la casa di abitazione. Si evidenzia come a tale mezzo può fare ricorso non solo il debitore, bensì per suo conto, anche il coniuge, il partner di unione civile, il convivente more uxorio, i parenti o gli affini fino al 3° grado.

I vantaggi di questa normativa sono che:

- Se si fa ricorso alla richiesta di rinegoziazione, il Giudice dell'esecuzione può, dopo aver sentito i creditori, sospendere il processo esecutivo fino a 6 mesi: questo significa che durante le trattative, se accettate dalla Banca, si blocca temporaneamente la vendita della vostra casa;
- Se la Banca accetta il nuovo accordo a seguito di rinegoziazione, potreste essere tenuti a pagare un debito inferiore rispetto a quello originario, rateizzato per un periodo non inferiore a 10 anni;
- Tali rinegoziazioni possono essere assistite dalla **garanzia a prima richiesta del Fondo di garanzia per la prima casa** sul 50% delle somme rinegoziate con la Banca: lo Stato si fa garante di parte del vostro debito;

Si tratta però di un istituto temporaneo: **può essere attivato non oltre il 31.12.2022 e solo per pignoramenti notificati entro e non oltre il 21.03.2021;**

Se avete la possibilità e rientrate nelle condizioni previste dalla legge, non esitate a prendere contatti con i vostri creditori.

E' PERÒ NECESSARIO AGIRE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE: PIÙ PASSA IL TEMPO E PIÙ AUMENTANO LE SPESE.

Sono infatti a vostro carico anche le spese di procedura e quelle degli avvocati dei creditori, e queste aumentano via via nel tempo: è pertanto Vostro interesse fermare la procedura quanto prima. Ad esempio, se riuscite a trovare un accordo prima che il perito faccia la perizia, risparmierete la maggior parte del suo compenso; se evitate di far fissare la vendita, risparmierete le spese di pubblicità, che possono essere molto elevate (anche 1.000,00 euro o più) per ogni vendita fissata, oltre agli onorari degli avvocati e quello del Custode- delegato (che viene pagato sempre di più man mano che si avvicina la vendita).

E' poi necessario **TRATTARE CON TUTTI I CREDITORI** che possono chiedere la vendita: e cioè con tutti quelli che abbiano a loro favore un provvedimento del Giudice (ad esempio, sentenza, decreto ingiuntivo), un atto di notaio (es. atto di mutuo) o delle cambiali o assegni. Se trattate solo con alcuni e non con tutti, anche un solo creditore rimasto insoddisfatto può far vendere il bene. E' opportuno chiedere sempre informazioni al Custode, che ha il compito di supportarvi al fine di metterVi in condizione di evitare la vendita.

Se possibile, cercate di pagare contemporaneamente, nel tempo, tutti i creditori. **Se uno dei creditori vi propone di pagare prima tutti gli altri e vi dice che dopo vi metterete d'accordo, diffidate**: in qualche caso è accaduto che, dopo che il debitore aveva pagato tutti gli altri, l'ultimo rimasto abbia fatto vendere lo stesso l'immobile, rimangiandosi la promessa. Se proprio dovete, accordi come questi fateli solo per iscritto, specificando subito le modalità di pagamento.

Per essere certi di trattare con tutti, assicuratevi che dopo l'inizio della procedura non si siano aggiunti altri creditori (è sempre possibile), oppure che altri creditori non abbiano iniziato per loro conto un altro processo nei Vostri confronti. Potete chiedere queste informazioni al Custode, alla cancelleria o al Giudice in udienza.

AVVERTENZA SULLA RESIDENZA O DOMICILIO e SULLE OPPOSIZIONI

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di Terni, Corso del Popolo 40, Il piano) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Terni.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la Cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, il debitore potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che l'interessato ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che l'opposizione all'esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo, come quando il giudice abbia accolto integralmente l'appello contro la sentenza di primo grado che conteneva la condanna).

LA PROCEDURA PUO' ESSERE FERMATA SOLO FINO A UN MESE PRIMA DELLA VENDITA, perché dopo l'immobile sarà comunque venduto. I vostri creditori possono chiedere infatti una sospensione del procedimento solo se l'istanza sia presentata almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per presentare le offerte di acquisto ex 571 c.p.c.: ma è necessario dare loro il tempo di redigere la domanda di sospensione e depositarla: dunque ogni accordo deve essere già concluso almeno un mese prima. Per arrivare a ciò, le trattative devono essere iniziate il più presto possibile. Tenete conto che le Banche hanno bisogno di tempi lunghi (in genere, almeno 4 mesi) per decidere se accettare o no delle proposte e che magari non sempre viene accettata la prima proposta: agite oggi stesso. Rivolgetevi anche all'avvocato del creditore: è lui che deve chiedere di fermare la procedura. ATTENZIONE: se non riuscite a ottenere la sospensione almeno 20 giorni prima della vendita, i vostri creditori non potranno neanche chiedere un rinvio della vendita, neppure di pochi giorni; basta infatti che un solo offerente si opponga al rinvio ed il Giudice dovrà vendere egualmente il vostro immobile.

Se invece non siete in grado di pagare nulla, o non riuscite a trovare un accordo con i creditori, è addirittura preferibile che cerchiate voi un acquirente, in maniera tale da evitare che, di asta deserta in asta deserta, il valore del bene scenda (ad ogni asta deserta, il prezzo per la successiva asta viene di norma ribassato del 25%; ciò specie se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti: Se infatti, una volta venduto

l'immobile e pagati i creditori, rimane parte del ricavato, essa Vi sarà restituita: e tale somma sarà tanto maggiore quanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

In alcuni casi intervengono ad acquistare l'immobile i parenti dei debitori (il debitore in quanto tale non può partecipare all'asta); potrebbe allora sembrare conveniente lasciare andar deserta una o più aste, per far sì che i parenti comprino ad un prezzo inferiore. E' però da tenere presente che gli immobili sono venduti, già in prima asta, ad un prezzo inferiore a quello di mercato, e ciò per tenere conto di alcune particolarità delle vendite giudiziarie (ad esempio le maggiori tasse di trasferimento); e che il Tribunale prevede oggi forme di pubblicità che si sono rivelate molto efficaci. Vi è dunque il rischio concreto che già in prima sta l'immobile sia acquistato da terzi: e ancora maggiori probabilità che sia venduto a terzi nelle aste immediatamente successive.

AVVERTENZE PER IL COMPROPRIETARIO

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare con il ricavato, i debiti.

ATTENZIONE: Anche se Voi non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la Vostra quota) nell'ambito di un giudizio di divisione e corrispondendovi la parte del prezzo che vi spetta dopo la vendita.

Se siete in grado di acquistare Voi la quota del debitore, fatelo presente al Giudice, comparando alla prossima udienza, o al Custode.

In tal caso, nell'ambito del giudizio di divisione, potreste chiedere l'assegnazione del bene dietro pagamento di conguaglio pari al valore della quota pignorata al prezzo di stima.

Per venirVi incontro, il Giudice potrebbe inoltre mettere in vendita solo la quota del debitore (e non l'intero bene) e, con il consenso dei creditori, fare una pubblicità ridotta. In tal modo sarà più facile per Voi, all'asta, aggiudicarVi il bene (non ci saranno, probabilmente, altri concorrenti).

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori, pagando direttamente i debiti. Anche in questa ipotesi, qualsiasi trattativa deve essere conclusa almeno UN MESE PRIMA DELLA VENDITA: dopo l'immobile sarà comunque venduto.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI IN COMUNIONE DEI BENI

Se il bene pignorato è stato acquistato da Voi o dal Vostro coniuge in regime di

comunione dei beni, i creditori possono procedere sul bene per intero e soddisfarsi sulla metà del ricavato della vendita mentre la restante metà Vi deve essere restituita al lordo di spese e di altri oneri di procedura (salvo che per la vostra quota intervengano nell'esecuzione creditori aventi titolo).

Se potete dimostrare che il bene non fa parte della comunione legale dei beni **oppure** la presenza di beni personali del debitore utilmente aggredibili per il soddisfacimento delle obbligazioni contratte dal solo debitore senza il Vostro consenso, per il compimento di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, o di sue obbligazioni personali potete proporre opposizione all'esecuzione mediante un avvocato.



TRIBUNALE DI TERNI

Il Giudice dell'esecuzione

Visti gli atti della procedura esecutiva n. 79/2018 R.G.E.

rilevato che occorre dettare disposizioni per l'attuazione da parte del Custode dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario ne faccia formale richiesta dopo la comunicazione o la notificazione del decreto di trasferimento;

P.Q.M.

visto l'art. 560 comma VI c.p.c.,

dispone che il custode proceda secondo le seguenti modalità:

- 1) la liberazione avverrà a cura del custode con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva, né che si notifichi precetto per il rilascio, né l'intervento dell'Ufficiale giudiziario;
- 2) il custode dovrà provvedere a comunicare tramite raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore un'intimazione ad eseguire il rilascio spontaneo dell'immobile concedendo a tal fine un termine non inferiore a 60 giorni dalla data della formale richiesta ricevuta in tal senso dall'aggiudicatario, unitamente al decreto di trasferimento (già precedentemente comunicato o notificato al debitore), fissando la data di accesso per la verifica immediatamente dopo la scadenza, con l'avvertimento che ove nel termine concesso l'immobile non sia liberato spontaneamente si procederà forzosamente;
- 3) all'approssimarsi della scadenza del termine concesso, il custode verificherà se la liberazione sia stata eseguita spontaneamente o sia in corso di esecuzione, essendo in caso contrario autorizzato a pre-allertare un fabbro, la forza pubblica, il servizio veterinario della ASL, un medico e qualsiasi altro ausiliario, pubblico o privato, si renda concretamente necessario per liberare l'immobile alla data stabilita; se necessario il Custode avrà altresì cura di informare tempestivamente (ove possibile sin dal momento dell'aggiudicazione e della richiesta informale di liberazione) gli assistenti sociali competenti per territorio in modo tale che gli stessi abbiano il tempo di predisporre i servizi a tutela del debitore e dei familiari.
- 4) nel corso dell'accesso ove il debitore non abbia liberato spontaneamente l'immobile lo stesso verrà liberato forzosamente dalle persone, con cambio delle serrature;
- 5) quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati all'aggiudicatario, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine di trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi (ad esempio in caso di beni deperibili da asportarsi immediatamente), con l'avvertenza che in mancanza i beni dovranno ritenersi abbandonati, dando atto della

predetta intimazione nel verbale;

- 6) nel caso in cui il debitore non sia presente o i beni da asportare risultino di evidente o provata titolarità di terzi, l'intimazione dovrà essere notificata a tali soggetti dal custode ed il termine di 30 giorni concesso per provvedere all'asporto dei beni decorrerà da quello di perfezionamento della notificazione;
- 7) durante la pendenza del termine per la rimozione dei mobili il Custode si renderà disponibile a concordare la data per l'asporto a cura e spese del debitore; decorso il termine assegnato i beni mobili in tutto o in parte non asportati sono considerati abbandonati ed il Custode, salvo che i creditori non ne chiedano la vendita, anticipando le relative spese, avrà cura di donarli ad enti di beneficenza ed assistenza da lui contattati, o di provvedere al loro smaltimento o distruzione; a tal fine il custode è autorizzato fin da ora a contattare enti, cooperative o imprese che si occupano dello smaltimento e a sostenere i relativi oneri;
- 8) ove i creditori chiedano che sia tentata la vendita sarà cura del custode contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché provveda alla loro asportazione e custodia presso i propri depositi e, quindi alla loro vendita secondo le modalità previste per le procedure esecutive mobiliari; il ricavato della vendita, dedotte le spese, dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e seguirà le ordinarie regole di riparto;
- 9) le stesse disposizioni valgono nel caso di beni mobili registrati, che in caso di scarso o nessun valore, o di mancanza di istanza dei creditori, dovranno essere demoliti, previa restituzione delle targhe al PRA;
- 10) delle operazioni effettuate nel corso degli accessi, dovrà essere redatto verbale, da depositarsi nel fascicolo della procedura.

Così deciso in data 28/04/2021.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Francesco Angelini