TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

IL GIUDICE

esaminati gli atti;
vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
letti gli artt. 559 e 569 c.p.c.

NOMINA QUALE ESPERTO

al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.
l'arch. Caterina Menditti;
convocandolo davanti a sé, per il giorno 17.12.2024 alle ore 9:00 onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.;

NOMINA QUALE CUSTODE DEI BENI PIGNORATI

sostituendo il debitore, anche al fine di collaborare con l'Esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, II co.,
l'avv. Paola Fortunato;

FISSA

per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 1.4.2025;

DISPONE

che il creditore pignorante, ove non vi abbia già provveduto, notifichi avviso ai creditori iscritti, ai sensi dell'art. 498 c.p.c.;

DISPONE

altresì che, in caso di pignoramento di beni indivisi, l'avviso ex art. 599 c.p.c. contenga espressamente l'informazione che il/i comproprietario/i ha/hanno la possibilità di ottenere l'assegnazione della/e quota/e ideale/i del/degli immobile/i oggetto di pignoramento, dietro versamento del relativo prezzo, nella misura che verrà determinata dall'esperto nella relazione peritale (ipotesi praticabile purché, all'udienza, non sorga controversia fra le parti);
a tale scopo, l'avviso al/ai comproprietario/i, dovrà contenere, oltre a quanto previsto dall'art. 180 disp. att. c.p.c.:

1) l'indicazione della natura del/i bene/i indiviso/i oggetto di pignoramento, il Comune in cui esso/i si trova/trovano, l'ubicazione, gli estremi di identificazione catastale e il relativo prezzo, così come verrà determinato dall'Esperto nella relazione peritale;

2) l'invito a formulare, entro la prossima udienza, ove interessato/i, un'offerta diretta ad ottenere l'assegnazione della/e quota/e ideale/i del/degli immobile/i oggetto di pignoramento, dietro versamento del relativo prezzo (in caso di più comproprietari, gli stessi potranno richiedere congiuntamente l'assegnazione della/e quota/e ideale/i pignorata/e), sempre che il prezzo risulti già determinato dall'Esperto d'Ufficio;
3) l'avviso che le spese derivanti dal trasferimento della/e quota/e ideale/i dello/degli immobile/i oggetto di pignoramento saranno a carico dello/degli assegnatario/i e che, a tal fine, nonché allo scopo di garantire la serietà della richiesta di assegnazione, il/i comproprietario/i dovrà/dovranno depositare in Cancelleria, a titolo di fondo spese, entro il giorno precedente a quello dell'udienza, una somma pari a un quinto del prezzo di assegnazione (somma da versare su posizione bancaria intestata alla procedura esecutiva presso la piattaforma TribunWeb), sempre che il prezzo risulti già determinato dall'Esperto d'Ufficio;
4) l'invito a comparire alla prossima udienza, davanti al giudice dell'esecuzione, per sentir dare i provvedimenti conseguenti all'istanza di assegnazione eventualmente formulata, con avvertimento che la stessa potrà trovare accoglimento purché non vi sia il dissenso di una delle parti;
5) l'avviso che, in caso di accoglimento dell'istanza di assegnazione, l'emissione del relativo provvedimento di trasferimento sarà condizionata al versamento, da parte del/degli assegnatario/i, in un termine non superiore a tre mesi, del prezzo determinato per ciascun bene;
6) l'avviso che, in mancanza di istanza di assegnazione, ovvero nel caso in cui la stessa non possa trovare accoglimento per dissenso di una delle parti, verranno adottati i provvedimenti ordinariamente previsti dall'art. 600, comma 2, c.p.c.;

AFFIDA

inoltre al Custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
- incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, versando l'importo delle rendite maturate e maturande fino alla data di emissione del decreto di trasferimento, insieme con tutte le altre somme a qualunque titolo acquisite alla procedura, su libretto di deposito o conto corrente bancario (da aprirsi presso la posizione Tribunweb dell'istituto bancario Unicredit, filiale di Foggia) intestato alla procedura con possibilità di prelievo subordinata all'ordine del G.E.;
- relazionare al giudice (in occasione della relazione di primo accesso) sullo stato di manutenzione e sulla eventuale condizione di occupazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti;
- segnalare immediatamente al G.E. i casi in cui il debitore o le persone occupanti l'immobile o terzi abbiano frapposto ostacoli di qualunque tipo alla visita dell'immobile, al fine di consentire l'emissione dell'ordine di liberazione definitiva *ex* art. 560;
- provvedere ad inviare al G.E. ogni tre mesi (solamente qualora vi siano rendite acquisite alla procedura) una puntuale informativa sulle somme incassate ed in ogni caso depositare contestualmente la istanza di liquidazione del compenso ed il rendiconto finale al momento

della emissione del decreto di trasferimento o, in via generale, nel momento in cui ha termine la gestione della custodia, qualunque ne sia la causa (per es. estinzione, improcedibilità, ecc.);

- controllare periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo, nonché segnalare al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collaborando con il G.E. per garantire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, e seguire tutte le fasi della procedura in modo da verificare autonomamente la emissione del decreto di trasferimento, posto che a far data da tale emissione le eventuali rendite dovranno essere versate non più al custode ma all'aggiudicatario, mentre sorgerà a carico dell'ausiliario l'obbligo di rendere il conto finale;
- assistere l'Esperto stimatore nei propri accessi al compendio pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti.

All'uopo il giudice:

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica - di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza *ex* artt. 68, comma 3, c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12 - e di un fabbro o di un falegname. Autorizza altresì il custode a prendere visione e ad estrarre copia in Cancelleria di tutti gli atti del procedimento. Autorizza altresì il custode a chiedere informazioni ai pubblici Uffici (a titolo meramente esemplificativo: Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ecc.) al fine di adempiere all'incarico conferito e dispone che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

"PRIMO ACCESSO

Entro 30 giorni dalla comunicazione della nomina in sostituzione del debitore il custode effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato (presentandosi con copia del provvedimento di nomina) contestualmente al nominato stimatore e previo accordo con quest'ultimo. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, 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 e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode.

Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene ed 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 della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas).

Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; 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.

All'atto del deposito della relazione di stima, il custode provvederà a verificarne la completezza, oltre che la corrispondenza della stessa allo stato dei luoghi, relazionando al G.E. solamente in caso di eventuali imprecisioni e/o omissioni riguardanti circostanze di rilievo.

In ogni caso, il Custode, entro 30 giorni dalla nomina relazionerà al GE sulla completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 559, co. III c.p.c.

RELAZIONE AL GIUDICE ED AI CREDITORI

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo deposito telematico in Cancelleria, una sintetica relazione di primo accesso a tutti i creditori e la presenterà all'attenzione del giudice.

RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode depositerà ogni dodici mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto sia in termini numerici che descrittivi in relazione alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato."

Si comunichi all'Esperto, al Custode e alle parti.

Foggia, 06/10/2024

IL GIUDICE
MICHELE PALAGANO