



TRIBUNALE DI RIETI
Esecuzioni Immobiliari

*MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
DI CUSTODE GIUDIZIARIO*

A - NOMINA

- 1) Il Giudice dell'Esecuzione nomina il Custode Giudiziario tenendo conto della disponibilità garantita dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Rieti e della disponibilità espressa dai professionisti all'uopo interpellati.
- 2) Per facilitare l'accesso del custode nominato al fascicolo dell'esecuzione, al fine di trarne tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico, un addetto della Cancelleria, tutti i mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 11.00 e i giovedì dalle ore 11.00 alle ore 13.00 è preposto a tale incombenza.

B - PRIMO ACCESSO

- 3) Entro 10 giorni dalla nomina il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.
- 4) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.
- 5) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi quale è la data della vendita, se già fissata, o eventualmente la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):
 - che 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 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 in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
 - che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
 - che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;
- 6) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato (nelle nuove procedure questi adempimenti saranno già stati curati dal perito in sede di perizia):
 - se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
 - se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice.

C - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

- 7) Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il Giudice, se le circostanze lo rendono opportuno, pronuncia provvedimento di immediata liberazione.

- 8) Il Giudice pronuncia provvedimento di immediata liberazione anche quando l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene).
- 9) Il provvedimento è emesso dal g.e. su informativa del custode.
- 10) Ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ. il provvedimento di rilascio costituisce titolo esecutivo e il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di rilascio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario entro e comunque non oltre 30 giorni dalla notifica del precetto e del titolo. Il custode potrà essere presente al primo accesso dell'Ufficiale Giudiziario ed eventualmente al secondo accesso, da questi fissato, nel quale – in caso di mancata spontanea liberazione dell'immobile- l'Ufficiale Giudiziario dovrà utilizzare i suoi poteri avvalendosi della Forza Pubblica.

D – ORDINANZA DI VENDITA E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- 11) Il custode provvede all'espletamento degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita.
- A) In particolare il custode richiede la **pubblicità al gestore del sito internet www.asteannunci.it** provvedendo al pagamento contestualmente alla richiesta servendosi del fondo spese all'uopo costituito dal g.e. in sede di assunzione dell'incarico (nel caso che il fondo non sia ancora costituito al momento della richiesta della pubblicità il custode potrà richiedere al creditore di anticipare le spese necessarie. Nei casi straordinari in cui non sia possibile reperire i fondi per il pagamento di tale adempimento pubblicitario il custode dovrà comunque richiedere la pubblicità al gestore del sito che emetterà fattura a nome del creditore procedente).

Il pagamento potrà essere effettuato, indicando gli estremi della procedura, tramite:

- assegno circolare intestato ad Edicom Finance s.r.l. *Via San Donà 28/b – 30174 Mestre Venezia*
- bonifico su conto bancario intestato ad Edicom Finance s.r.l., presso Veneto Banca IBAN IT 77 E 05035 02000 024570269234

Trasmissione. Segnatamente il custode deve trasmettere al *provider* l'avviso di vendita fatto dalla cancelleria, l'ordinanza di vendita e la perizia comprensiva di foto e allegati (previa fotocopiatura per le perizie redatte solo su cartaceo) affinché sia disponibile *on line*.

La pubblicazione deve avvenire almeno 60 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste sui siti internet www.tribunale.rieti.it, www.asteannunci.it, e in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul quotidiano "Il Messaggero" – Edizione Nazionale ovvero di Rieti. La richiesta di pubblicità dovrà pervenire ad Edicom Finance srl almeno 70 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto.

L'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita (previo ottenimento di copia da parte della cancelleria) dovranno essere inviati esclusivamente in formato digitale dichiarato accessibile (pdf ACCESSIBILE, doc (word x windows), rtf, txt).

La perizia ove solo cartacea potrà essere trasmessa anche a mezzo fax. La perizia informatica potrà essere inviata secondo le seguenti modalità:

ELABORATO PERITALE	pdf ACCESSIBILE, doc (word x windows), rtf, txt	con eventuali foto/disegni/planimetrie NON contenute nel documento
PLANIMETRIE	gif, jpg (solo tonalità grigio)	una per ogni mappa distinta, con una descrizione testuale equivalente dell'oggetto commisurata alla funzione esercitata nel rispetto del requisito n° 3 delle regole tecniche sull'accessibilità
FOTOGRAFIE	jpg, png	una per ogni soggetto fotografico, con una descrizione testuale equivalente dell'oggetto commisurata alla funzione esercitata nel rispetto del requisito n° 3 delle regole tecniche sull'accessibilità

Modalità di invio della documentazione:

- posta elettronica all'indirizzo info.rieti@edicomsrl.it, v.malandra@edicomsrl.it

- “invio telematico della documentazione” con accesso tramite il link presente sull’home page del sito www.asteannunci.it;
- deposito presso il nuovo **punto informativo** di Edicom Finance al secondo piano del Tribunale di Rieti;
- Invio a mezzo Fax al numero 041 5351923 Responsabile Rieti **Dott.ssa Valentina Malandra**
- posta o corriere Espresso da spedire a: Edicom Finance Srl - Via San Donà 28/b, - 30174 Mestre - Venezia.

Per maggiori informazioni è possibile contattare telefonicamente la Responsabile della Pubblicità per il Tribunale di Rieti **Dott.ssa Valentina Malandra** al n° 041 5369918 o tramite posta elettronica v.malandra@edicomsrl.it - info.rieti@edicomsrl.it, nonché presso il Punto Informativo di Edicom Finance al secondo piano del Tribunale di Rieti.

Comunicazione esito asta Il custode deve comunicare ad Edicom Finance l'esito della vendita in modo tale da permettere di effettuare l'aggiornamento della Base Dati, prolungando in caso di esito deserto la visibilità della vendita.

Tale comunicazione dovrà essere la più tempestiva possibile (**il giorno stesso della vendita**) e potrà essere effettuata:

- inviando via fax al al numero 041 5351923 Responsabile Rieti **Dott.ssa Valentina Malandra** copia del verbale, in caso di vendita, ovvero copia del certificato di asta deserta, in caso contrario;
- rispondendo alla e-mail ricevuta dal Servizio il giorno della vendita dopo aver debitamente compilato i campi indicati;

Il custode provvede contemporaneamente a richiedere al gestore unico la **pubblicità su Il Messaggero**, in edizione Rieti oppure edizione Roma, a seconda di come è stabilito nell’ordinanza di vendita. Il pagamento di siffatta pubblicità avviene in ogni caso a mezzo fatturazione a carico del creditore precedente, salvo che il creditore precedente sia persona fisica perché in tale caso il custode deve provvedere al pagamento attraverso il fondo spese all’uopo costituito. Per la fatturazione a nome del precedente il custode deve inviare la precisa indicazione degli estremi del creditore precedente e l’identificativo del credito. Si invita ad avvalersi dell’apposito modulo scaricabile da internet. .

La pubblicazione deve avvenire in un arco temporale che va da 90 giorni a 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Il costo dell’avviso €182,00 oltre Iva per l’edizione domenicale di Rieti (fino a 4 moduli); €200,00 oltre Iva (oltre i 4 moduli); euro 225,00 oltre Iva per l’edizione domenicale di Roma (1 modulo 6 righe da 50 battute) ed euro 450,00 oltre iva formati in sfornamento.

- 12) Il giorno successivo alla pubblicazione della pagina sulla stampa quotidiana, il custode giudiziario verifica che la perizia di stima e l’ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet www.asteannunci.it controllando l’esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider* con richiesta di tempestivo intervento.
- 13) Il custode deve depositare al più presto in cancelleria la prova degli espletati adempimenti pubblicitari (pagina del giornale, documento attestante la pubblicazione sul sito internet. Sul sito www.fcponline.it sono disponibili i giustificativi pubblicità sul quotidiano). Deve comunque comparire all’udienza di vendita producendo nelle mani del giudice dell’esecuzione la prova degli espletati adempimenti.
- 14) Il custode può curare altresì la pubblicità su riviste specializzate a condizione che esse siano completamente gratuite per la procedura (es. Informer, Format, ecc.).
- 15) In concomitanza con la pubblicazione dell’inserzione sul quotidiano il custode, affigge un cartello “VENDESI” presso il portone di ingresso dell’immobile, con il proprio numero di telefono.

E – VISITA DELL’IMMOBILE

- 16) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull’immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull’importo annuo delle spese condominiali nonché sull’ammontare di quelle arretrate per le quali l’acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido.
- 17) La persona che risponde al telefono (anche se trattasi del collaboratore del professionista) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare che non è previsto un atto notarile; che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti

cancellati a spese dell'aggiudicatario e che chi compra all'asta acquista un bene libero da oneri; che all'atto dell'aggiudicazione il Giudice ordina l'immediata liberazione dell'immobile (o indicherà, se opponibile, la data di scadenza del contratto); che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate; ecc..

- 18) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.** Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi.
- 19) In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita.
- 20) Il custode inoltre fornisce agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene (salva l'ipotesi che l'offerta venga sottoscritta da un procuratore legale), che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari entro le ore 12.00 del venerdì precedente la vendita, che l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva.
- 21) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo sulla base della convenzione esistente con alcuni istituti bancari (l'elenco completo delle banche aderenti si trova in cancelleria).

F – ORDINANZA DI RILASCIO

- 22) Avvenuta l'aggiudicazione dell'immobile il Custode inizia a dare esecuzione all'ordinanza di rilascio pronunciata dal giudice dell'esecuzione contestualmente all'aggiudicazione a norma dell'art. 560 terzo comma cod. proc. civ..
- 23) Il custode tuttavia, avrà cura di non portare a completa esecuzione il rilascio prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

G – UDIENZA DI VENDITA

- 24) Il custode giudiziario deve essere presente all'udienza di vendita. Prima dell'apertura delle buste il custode compila il frontespizio del verbale di vendita contenente gli estremi delle notifiche e delle pubblicità da lui curate. Produce inoltre nelle mani del giudice dell'esecuzione la prova degli adempimenti pubblicitari da lui espletati (che ha già prodotto in copia in cancelleria).

RIETI _____

Il giudice dell'esecuzione
Dr.ssa V. Cacace