



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Comunicazione urgente ai professionisti delegati e ai custodi giudiziari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

sottoposto a nuovo esame il ruolo delle procedure esecutive immobiliari, rilevato che, in adeguamento alle linee guida e buone prassi del CSM in materia di esecuzioni immobiliari e conformemente alle modalità operative già in uso presso una pluralità di Tribunali (cfr., *ex multis*, Tribunale di Roma), è stata introdotta una nuova modalità di gestione delle procedure esecutive immobiliari, che prevede la contestuale nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario professionale, al fine di consentire un lavoro congiunto e sinergico dei professionisti per procedere contemporaneamente alla custodia del compendio pignorato, ad una con la valutazione della documentazione iniziale e la stima di detto compendio; richiamata la disciplina puntuale dei compiti del custode giudiziario professionale, contenuta nel provvedimento di conferimento dell'incarico, ad una con lo schema da adottarsi per la verifica dei controlli preliminari; rilevate alcune criticità nello svolgimento delle attività preliminari; ritenuto opportuno fornire le precisazioni e i chiarimenti che seguono, al fine di consentire la massima omogeneità nella trattazione e nello svolgimento delle procedure esecutive immobiliari, nonché la migliore efficienza;

a) Sull'incarico del professionista delegato

INVITA I PROFESSIONISTI DELEGATI

- 1) a procedere al deposito telematico della relazione semestrale sull'andamento della procedura;
- 2) a procedere alla fissazione di tre esperimenti di vendita l'anno, posto che l'ordinanza di vendita è stata modificata prevedendo la possibilità di celebrazione degli esperimenti anche presso il proprio studio professionale proprio al fine di consentirne il più sollecito svolgimento;
- 3) a depositare, all'esito dell'aggiudicazione e una volta reperita tutta la documentazione necessaria (come richiesta dall'ordinanza di vendita, tra cui si segnalano le ispezioni ipotecarie aggiornate, non essendo allo scopo sufficienti i soli certificati ipotecari depositati dal creditore procedente all'inizio della procedura; APE e informativa dell'aggiudicatario sull'APE; dichiarazioni dell'aggiudicatario in ordine al regime fiscale ed eventuali agevolazioni per l'acquisto della prima casa; eventuali richieste dell'aggiudicatario in ordine alla liberazione dell'immobile in via

- endoesecutiva – ciò che determinerà l'utilizzo del modello di decreto di trasferimento con attuazione del custode), la relazione di accompagnamento al decreto di trasferimento e la bozza di decreto di trasferimento (quest'ultima soltanto in formato word editabile) secondo i modelli in uso presso il Tribunale, pubblicati sul sito internet del Tribunale e già oggetto di comunicazione di Cancelleria a tutti i professionisti delegati iscritti all'elenco corrente;
- 4) a verificare, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento ed ove detto controllo non sia stato già eseguito nella fase anteriore alla delega delle operazioni di vendita, la provenienza degli immobili staggiti in capo alla parte esecutata, mediante controllo della serie continua di atti di acquisto trascritti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- 5) a depositare, nel caso di esito infruttuoso del quinto tentativo di vendita, la relazione sulle prospettive di chiusura anticipata ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. secondo il modello in uso presso il Tribunale, già completa di tutte le informazioni ivi richieste.

AVVERTE

che il mancato rispetto di quanto sopra indicato, con particolare riferimento ai punti n. 1 e 2, può comportare la revoca dall'incarico per grave inadempimento.

b) Sull'incarico del custode giudiziario professionale

INVITA I CUSTODI GIUDIZIARI

Ad analizzare attentamente il contenuto dell'incarico e a procedere agli adempimenti ivi richiesti, con particolare riferimento:

- all'esecuzione del primo accesso al compendio immobiliare staggito entro 15 giorni dall'accettazione dell'incarico, essendo detto adempimento fondamentale per acquisire le prime informazioni in ordine allo stato generale, anche di occupazione e manutenzione, degli immobili;
- al deposito della relazione schematica sui controlli di cui alla *check list* inserita nel provvedimento di nomina (pubblicata sul sito del Tribunale e reperibile anche in Cancelleria in formato editabile) entro 60 giorni dall'accettazione dell'incarico – segnalando, sul punto, che nella sezione relativa alla provenienza deve procedersi alla ricostruzione della serie continua di atti di acquisto trascritti nel ventennio ed ultraventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento come risultante dalla documentazione depositata dal creditore precedente, avendo cura di non limitarsi ad indicare solo il titolo di acquisto diretto in capo alla parte esecutata ed evidenziando le lacune e gli atti mancanti rispetto a detto periodo;

- al deposito di sintetica relazione riepilogativa entro 7 giorni prima dell'udienza fissata per la delega delle operazioni di vendita, al fine di segnalare al GE eventuali sopravvenuti mutamenti rispetto a quanto descritto nella relazione preliminare (con particolare riferimento alle questioni relative all'occupazione degli immobili e al relativo stato manutentivo).

Manda alla Cancelleria:

- per l'immediata affissione nei locali giudiziari (cancellerie e corridoi nei pressi dell'aula del GE);
- per la pubblicazione sul sito del Tribunale e la comunicazione all'Ordine degli Avvocati e dei Commercialisti, nonché al Consiglio Notarile;
- di inserire le presente circolare, ad integrazione delle ordinanze di delega delle operazioni di vendita già emanate, in tutte le procedure esecutive già delegate;
- di comunicare la presente circolare ai professionisti iscritti nell'apposito elenco.

Campobasso, 8 settembre 2022.

Il GE

dott.ssa Claudia Carissimi