



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

R.E. 328/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento;

rilevato che, ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., come introdotto e disciplinato dalle leggi 80/2005, 263/2005 e 51/2006, la sostituzione del custode deve essere disposta dal giudice dell'esecuzione in caso di inosservanza degli obblighi sul medesimo incombenti;

considerato che, in tali ipotesi, la carenza di margini di discrezionalità valutativa in capo all'organo giudicante legittima la surroga del debitore, quale custode giudiziario, anche *ex officio* e, dunque, senza la necessità di una specifica istanza del creditore pignorante o di altro intervenuto e della preventiva audizione dell'interessato;

considerato, infatti, che, *de iure condito*, l'unica fattispecie nella quale il giudice dell'esecuzione non può disporre la sostituzione officiosa del debitore sia quella prevista dall'art. 559, comma 2, primo periodo, c.p.c., vale a dire allorquando l'immobile risulti dal medesimo occupato, non siano stati violati gli obblighi inerenti alla custodia e non sia stata pronunciata l'ordinanza con cui viene autorizzata la vendita del compendio pignorato o conferita la delega per l'espletamento delle relative operazioni, giacché, non essendo configurabili in tale circostanza le cause al verificarsi delle quali il legislatore impone, nella prospettiva di garantire una celere e proficua definizione della procedura esecutiva, l'automatica surroga del debitore, il mutamento del soggetto *ab origine* preposto, ai sensi dell'art. 559, comma 1, c.p.c., alla conservazione ed all'amministrazione del bene sottoposto ad espropriazione forzata è inevitabilmente subordinato all'istanza di un creditore e, comunque, alla convocazione delle parti;

rilevato che, nel caso di specie, la debitrice, originaria custode del compendio immobiliare staggito, non ha provveduto, a norma del combinato disposto degli artt. 560 e 593 c.p.c., al deposito trimestrale del conto di gestione, in tal modo contravvenendo ad un preciso dovere normativo;

rilevato, altresì, che, in violazione del medesimo art. 560 c.p.c., non è stata mai richiesta la necessaria autorizzazione a continuare ad abitare o locare il compendio pignorato;

ravvisata la necessità di provvedere, con estrema urgenza, al fine di acquisire alla massa gli eventuali frutti derivanti dal compendio pignorato e di agevolarne la liquidazione, ad attribuire i relativi poteri di conservazione ed amministrazione a soggetto distinto dall'esecutata;

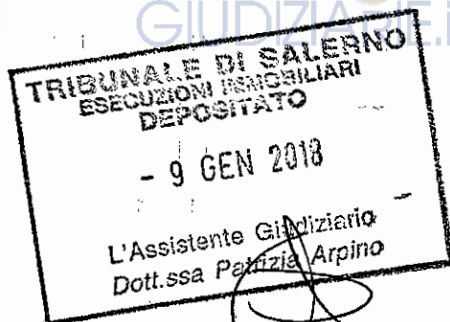
P.Q.M.

1. **dispone** la sostituzione della debitrice, nell'attività di custodia del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, con l'avv. Gaetano Schiavo, invitando il citato professionista a comunicare l'eventuale accettazione dell'incarico entro cinque giorni dall'avviso della nomina;
2. **ordina** alla società debitrice, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, di presentare il rendiconto di gestione, a far data dalla notifica dell'atto di pignoramento, entro e non oltre il 15 aprile 2018, avvertendo espressamente che, in caso di inottemperanza a tale obbligo, l'omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica per i reati configurabili nella fattispecie.

Si comunichi.

Salerno, li 8 gennaio 2018

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Alessandro Brancaccio





TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

R.E. 328/2007

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato che, con provvedimento emesso in data 8 gennaio 2018, è stata disposta la sostituzione del debitore/dei debitori nell'attività di conservazione ed amministrazione del compendio pignorato per le motivazioni ivi indicate;

letto l'art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c.;

ribadito che non sussistono ragioni che rendano la sostituzione del debitore/dei debitori con altro custode non utile per la procedura esecutiva, soprattutto in rapporto alla precipua natura dei beni assoggettati ad espropriazione forzata;

ritenuto di poter nominare custode in luogo dell'I.V.G., già notevolmente gravato dalle funzioni espletate nell'ambito delle procedure esecutive mobiliari, l'avv. Gaetano Schiavo, con studio in Pontecagnano Faiano;

DISPONE

- 1. estraiga** il custode copia integrale del fascicolo dell'esecuzione e ne **verifichi** la completezza, controllando, in particolare, l'avvenuto espletamento delle notificazioni ai comproprietari, ai sensi degli artt. 599, comma 2, c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., e ai creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c., ove sussistenti, al fine di evidenziare al Giudice, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le omissioni o anomalie riscontrate, per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;
- 2. notifichi** il presente provvedimento, unitamente a quello con cui è stata disposta la sostituzione del debitore nell'attività di conservazione ed amministrazione del bene, ex art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c., al domicilio reale del medesimo;
- 3. effettui** con celerità il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando **immediatamente** al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata, al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, comma 3, c.p.c. (revoca dell'eventuale autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione; nel caso in cui sia disposta la liberazione dell'immobile, comunichi per iscritto, qualora siano ravvisabili precarie condizioni economiche degli occupanti, ai competenti servizi socio-assistenziali del comune di pertinenza la data in cui avverranno le operazioni di rilascio e ogni altra circostanza utile all'adozione di eventuali determinazioni ed interventi di competenza), nonché, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le difformità ravvisate tra lo stato di fatto dei luoghi e quello riportato nella relazione peritale in atti (ipotesi di terreno stimato come tale e di successiva edificazione di fabbricato o di divisione, in più beni, di un'unica unità immobiliare);
- 4. provveda**, se del caso, ad accendere presso un istituto di credito, da individuare in ragione delle condizioni contrattuali più favorevoli alla massa ed in modo da assicurare, ove possibile, un sistema di rotazione e/o turnazione tra diverse banche, apposito conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al suo ed all'ordine del Giudice dell'esecuzione;
- 5. provveda** ad intimare al debitore e/o a qualunque detentore non munito di titolo o munito di titolo non opponibile alla procedura il pagamento dei frutti percepiti a far data dalla notifica del

pignoramento, nonché, ai detentori muniti di titoli opponibili, il pagamento diretto dei corrispettivi del godimento dei beni, mediante la stipulazione di atto di subentro nel contratto in essere. Sono radicalmente inopponibili alla procedura gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento nonché i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione), a meno di autorizzazione espressa del Giudice dell'esecuzione, ex art. 560 c.p.c., mentre sono opponibili, sebbene risolubili, gli atti aventi data certa anteriore al pignoramento (ad esempio, contratto di locazione registrato antecedentemente la notifica del pignoramento);

6. **versi** senza ritardo le somme percepite sul conto corrente di cui al precedente punto 4);
7. in caso di mancanza assoluta di titolo o di titolo non opponibile alla procedura, **promuova** la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni pignorati, evidenziando, in ogni caso, che i contratti da stipulare hanno natura transitoria e cessano *ipso iure* al momento dell'emissione del decreto di trasferimento o, se anteriore, a quello dell'estinzione del processo. Il compendio pignorato può essere locato anche al debitore o al terzo privo di titolo o avente titolo non opponibile, qualora intendano mantenerne la disponibilità; in caso contrario, il custode **deponi** istanza di liberazione dell'immobile o degli immobili e **dia puntuale attuazione** al conseguente provvedimento, avvalendosi direttamente dell'ausilio della forza pubblica territorialmente competente e di un artigiano, previo preavviso non superiore a giorni dieci. Su tutte le proposte di locazione, se valutate congrue, e prima di inoltrare qualsiasi istanza al Giudice dell'esecuzione, **interpelli** i creditori, invitandoli ad esprimere il proprio parere, ai sensi del combinato disposto degli artt. 560 c.p.c. e 171 disp. att. c.p.c., a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, con espresso avviso che, ove non siano formulate osservazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria, il silenzio sarà equiparato ad una manifestazione di assenso;
8. **segnali** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione, in caso di contratto opponibile, l'eventuale inadeguatezza del canone, ex art. 2923, comma 3, cod. civ., al fine di valutare la proposizione di apposita azione giudiziaria;
9. **comunichi** tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità;
10. **segnali** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
11. qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dia** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione 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; 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;
12. **partecipi** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;¹
13. **si adoperi**, accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc*, senza aggravio di spese ed in modo da evitare qualsiasi contatto tra loro e con il debitore, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 4, disp. att. cod. civ., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore. **Fornisca** agli interessati tutte le informazioni concernenti gli immobili pignorati, le modalità di partecipazione alla vendita e la possibilità di ricorrere ai mutui agevolati concessi dagli istituti bancari convenzionati con il

¹ Il custode inviterà 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

Tribunale. **Segnali** al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna, al fine di agevolare la vendita, la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, ove previamente concessa, e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

14. **intervenga** alle udienze fissate dal Giudice dell'esecuzione;
15. **rappresenti** al Giudice dell'esecuzione ogni problematica inerente all'incarico conferitogli, evidenziando, in particolare, l'eventuale sussistenza di aiuti comunitari in favore dei debitori, al fine di richiedere all'ente erogatore di quantificare i contributi corrisposti agli stessi a decorrere dalla data della notifica del pignoramento e di versare i successivi in favore della procedura;
16. salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti con comunicazione scritta, da effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione, provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi e a all'eventuale occupante senza titolo o senza titolo opponibile alla procedura; in caso di inadempimento, il custode renda edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari al rilascio e all'immissione dell'aggiudicatario nel possesso del bene;
17. **renda** trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione 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; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori), con espresso avviso che il medesimo si intenderà approvato, ai sensi del combinato disposto degli 560, 593 c.p.c. e 178 disp. att. c.p.c., ove non siano formulate osservazioni e/o contestazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà il rendiconto finale della gestione, la cui approvazione avverrà contestualmente a quella del piano di riparto;
18. al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 1.500,00 onnicomprensivi; sarà possibile, prima della conclusione della procedura, chiedere, a cadenza almeno annuale, il riconoscimento di ulteriori acconti, mentre il compenso sarà liquidato, a saldo, solo al momento della cessazione dell'incarico, previo deposito di apposita istanza;
19. in ogni fase della procedura, **prospetti** al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di procedere alla revoca dell'incarico, ove il compendio pignorato risulti improduttivo, scarsamente produttivo o difficilmente collocabile sul mercato.

Si comunichi.

Salerno, li 8 gennaio 2018

dott. Alessandro Brancaccio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT