



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

*Seconda Sezione Civile*

*Esecuzioni immobiliari*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ORDINANZA DI NOMINA DI CUSTODE  
DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
E ORDINE DI LIBERAZIONE**

*(ex art. 560 c.p.c. come modificato dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016)*

Il Giudice dell'esecuzione,  
esaminati gli atti;  
sciogliendo la riserva assunta alla superiore udienza;

visto l'art. 567 c.p.c.,

ONERA il creditore procedente ad integrare la documentazione ipocatastale con la prova dell'avvenuta trascrizione dell'accettazione delle eredità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risultando trascritta, secondo i certificati in atti, soltanto denuncia di successione rispetto all'eredità del *de cuius* Di Domenico Cecilia (si rinvia a Cassazione civile, sez. III, 26.05.2014, n. 11638, con cui è stato affermato che, per poter autorizzare la vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., è necessario verificare la continuità delle trascrizioni in capo al debitore esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento, al fine di fornire un significativo riscontro dell'appartenenza del bene al soggetto esecutato e di tutelare l'eventuale aggiudicatario da possibili evizioni; tale obiettivo si realizza, nell'impostazione della S.C., trascrivendo eventuali atti da cui risulti un'accettazione anche tacita dell'eredità, ad esempio un atto di alienazione o un atto di concessione di ipoteca volontaria);

ASSEGNA giorni 120 per i superiori adempimenti, decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. nella formulazione *ratione temporis* applicabile;

attesa l'esigenza di procedere alla verifica ed alla gestione del compendio pignorato, anche al fine di determinare le modalità di vendita ai sensi dell'art. 569 co. IV c.p.c.;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**NOMINA CUSTODE**, in sostituzione dell'esecutato, l'AVV. PAOLO MUNAFO';

**DISPONE** secondo quanto segue in merito alle **spese**:

- a. il custode provvede, entro quindici giorni dalla nomina, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura e relativo alla sola custodia, dotato di servizio 'home banking' consultivo e dispositivo (***conto distinto da quello contenente il fondo spese per le vendite delegate***); le spese per l'apertura del conto sono anticipate dal custode e prelevate dal fondo spese, senza necessità di ulteriore autorizzazione, una volta avvenuto il versamento del fondo; in caso di mancato versamento del fondo, gli esborsi sostenuti verranno indicati dal custode nell'istanza di liquidazione per spese e compensi;
- b. il custode, una volta aperto il conto corrente, intima senza dilazione mediante p.e.c. ai creditori il versamento - ***entro il termine di giorni trenta per il creditore procedente e di ulteriori giorni trenta per i creditori intervenuti titolati*** - della somma di euro 1.000 per fondo spese, da cui verranno prelevati l'acconto per il compenso del custode (fissato in euro 500,00 oltre accessori) e quanto necessario per provvedere alle spese di custodia (es. comunicazioni, manutenzione, etc.); si precisa che, una volta corrisposto il fondo spese, il custode è autorizzato senza necessità di ulteriore istanza a prelevare da tale conto l'acconto sul compenso e quanto necessario per le spese di comunicazione (es. spese di notifica), mentre procederà a prelevare ulteriori importi per manutenzione o altre spese solo previa autorizzazione del Giudice;
- c. il custode opera secondo le seguenti modalità:
- i. la suddetta somma di euro 500,00 (oltre accessori) viene trattata dal custode ad ogni fine, quale acconto sul compenso;
  - ii. per la residua parte (corrisposta per fondo spese) il custode rilascia al creditore ricevuta, nella quale deve essere indicato che la somma è versata a titolo di fondo spese e che l'eventuale eccedenza verrà restituita al momento della chiusura della procedura;
  - iii. quando, in corso di procedura, il custode provvede a prelievi dal fondo spese (es. per il pagamento di spese vive, quale il compenso del fabbro per l'apertura forzata), il soggetto che riceve il pagamento rilascia ricevuta o fattura direttamente nei confronti del creditore che ha versato il fondo spese (di tali documenti il custode è tenuto a conservare copia);
  - iv. terminata l'attività di custodia (dunque, in vista della distribuzione o della chiusura anticipata), il custode chiede la liquidazione sia per il proprio compenso, sia per le spese sostenute mediante prelievo dal suddetto fondo, specificando nell'istanza di aver proceduto a prelevarle con tale modalità (tali importi



costituiscono anticipazioni di spese sostenute in nome e per conto di terzi);  
v. in sede di esecuzione del progetto di distribuzione (o in ogni altro caso di chiusura della procedura), il custode provvede alla restituzione dell'eventuale residuo del fondo spese al creditore che ha provveduto al versamento e deposita rendiconto scritto nel termine assegnato o, in ogni caso, entro dieci giorni dalla chiusura della procedura;

d. *in caso di inerzia decorso il suddetto termine complessivo di sessanta giorni, il custode relaziona per iscritto senza dilazione*, allegando buste telematiche contenenti prova dell'invio delle intimazioni ai creditori, affinché il Giudice possa pronunciarsi sull'improcedibilità;

**ORDINA** all'esecutato ed a qualunque occupante dell'immobile pignorato, non munito di titolo opponibile alla procedura, di rilasciare quest'ultimo a favore del custode;

**ORDINA** all'esecutato, entro il termine di giorni sessanta dalla comunicazione della presente ordinanza, di depositare in cancelleria il conto della sua gestione a decorrere dalla data di notifica del pignoramento e le rendite disponibili, da versare sul conto corrente aperto dal custode, i cui estremi vengono da quest'ultimo comunicati;

**ORDINA** alla Forza pubblica competente per territorio di prestare assistenza al custode giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato, ai sensi degli artt. 68 e 560 c.p.c. e 14 ord.giud., con la precisazione per cui *l'assistenza deve essere prestata per tutte le attività da svolgersi a cura del custode e finalizzate alla liberazione* (quali, a titolo esemplificativo, l'ispezione, l'accesso forzoso, l'immissione in possesso, la redazione di inventario, etc.);

**DISPONE** quanto segue in merito alla custodia e alla liberazione dell'immobile pignorato:

1) il custode, appena ricevuta notizia della nomina, accetta l'incarico mediante *dichiarazione trasmessa telematicamente*, in cui dà atto: a. di non trovarsi in una delle condizioni di incompatibilità previste dall'art. 51 c.p.c.; b. di non aver assunto incarichi professionali e di non essere dipendente di alcune delle parti (creditore procedente, creditore intervenuto, esecutato, etc.); c. di non essere associato o dipendente di uno studio professionale che ha assunto incarichi da una delle parti;

2) il custode provvede, secondo le modalità di seguito previste, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato e non può delegare l'esercizio delle sue funzioni, rispondendo in ogni caso personalmente al Giudice dell'esecuzione;

3) il custode redige, entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, una relazione preliminare, nella quale - previo esame della documentazione ipocatastale - indica lo stato di possesso degli immobili, valuta la redditività della custodia, dà conto di



eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura (allegando la relativa documentazione) o di eventuali possibilità di concessione in godimento e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositare la relazione in cancelleria, la invia a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro dieci giorni e, dopo avere raccolto e - se necessario - commentato queste ultime, trasmette al Giudice dell'esecuzione la relazione e, in allegato, le osservazioni; all'esito di tale deposito, il Giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle previste in via generale;

4) il custode procede all'immissione nel possesso del compendio pignorato, salvo che: a. venga riscontrata l'esistenza di un contratto di concessione in godimento opponibile alla procedura o di elementi ostativi all'immissione in possesso, da segnalarsi mediante la relazione preliminare (ad es. titolarità del bene in capo a soggetti diversi dall'esecutato, problemi nell'identificazione dell'immobile, etc.); b. venga concessa autorizzazione ad abitare o autorizzata la stipula di contratto di concessione in godimento; c. si tratti di beni pignorati in quota; l'immissione nel possesso avviene secondo le istruzioni indicate di seguito:

- nel caso in cui la nomina sia funzionale a consentire all'esperto stimatore l'accesso ai fini della perizia, **il custode contatta senza dilazione l'esperto**, al fine di programmare le operazioni per eseguire un accesso congiunto, in tempo utile a garantire il rispetto del termine di deposito della relazione di stima;

- la liberazione avviene a cura del custode con oneri a carico della procedura e senza l'osservanza delle formalità previste dagli artt. 605 ss. c.p.c., per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva, né che si notifichi precetto o avviso per il rilascio ai sensi dell'art. 605 ss. c.p.c., né l'intervento dell'Ufficiale giudiziario; il custode è comunque tenuto a redigere verbale degli accessi eseguiti;

- il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione entro 150 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

- il custode esegue senza ritardo un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di accertarne lo stato di possesso, e redige apposito verbale;

- il custode provvede a notificare all'esecutato comunicazione della data del primo accesso finalizzato al rilascio, a mani o mediante raccomandata con avviso di ricevimento;

- ai soggetti occupanti identificati - diversi dall'esecutato (e dai suoi familiari) - e agli eventuali contitolari di diritti sul bene, il custode notifica, oltre alla comunicazione della data di primo accesso, anche la presente ordinanza, entro trenta giorni dalla sua emissione; ove possibile, la notifica deve avvenire a mani e, in caso contrario, nelle forme previste dall'art. 137 ss. c.p.c.;

- nel caso in cui i destinatari non ricevano gli atti o non ritirino gli avvisi, il custode è comunque tenuto ad effettuare gli accessi dopo il perfezionamento delle notifiche; non viene data comunicazione degli accessi successivi al primo;

- qualora l'immobile sia già libero da persone o venga rilasciato, il custode acquisisce immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso e l'acquisizione definitiva delle chiavi;



- qualora all'esito del primo accesso non venga conseguita la liberazione dell'immobile, il custode fissa un secondo accesso, al fine della verifica della liberazione dello stesso e della consegna;

- **il custode non interrompe per alcun motivo l'attività di liberazione**, salvo che intervenga provvedimento del Giudice di autorizzazione per l'esecutato ad abitare o autorizzazione alla conclusione o al rinnovo di contratto di concessione in godimento e fatta salva la sussistenza di situazioni eccezionali, sulle quali il custode relazionerà senza indugio per iscritto al G.E. (ad es. presenza di soggetti in stato di limitazione della libertà personale in virtù di provvedimento dell'autorità giudiziaria, caso in cui il custode, contestualmente alla relazione, deposita copia del provvedimento restrittivo, alla cui estrazione di copia presso l'ufficio competente è autorizzato in virtù della presente ordinanza);

- il custode acquisisce dall'esecutato che occupa l'immobile pignorato l'eventuale istanza di autorizzazione ad abitare ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e provvede a depositarla tempestivamente in via telematica, unitamente ai documenti che l'istante dovrà fornire (certificato di residenza, documentazione inerente la situazione reddituale, altra documentazione idonea a comprovare le esigenze abitative ad es. stato di famiglia o documentazione medica), in difetto dei quali l'autorizzazione non potrà essere concessa; contestualmente al deposito dell'istanza, il custode esprime parere sulla medesima (sulla base, ad esempio, della situazione riscontrata durante il sopralluogo, dell'effettiva sussistenza di esigenze abitative, dell'opportunità di liberare l'immobile, di particolari esigenze di custodia); si precisa che, in presenza di autorizzazione ad abitare, **il custode, pur non immettendosi nel possesso dell'immobile pignorato, mantiene il suo ufficio** e resta obbligato all'esecuzione di periodici sopralluoghi, al deposito di relazione almeno semestrale, a consentire le visite ai soggetti interessati all'acquisto e ad ogni altra attività prevista dalla legge o dalla presente ordinanza; il custode non sospende le operazioni di immissione in possesso se non contestualmente al deposito dell'istanza abitativa e del prescritto parere, **evitando di dare luogo a forme di sospensione nelle more della presentazione dell'istanza da parte degli interessati**; l'autorizzazione ad abitare è sempre concessa allo stato degli atti ed è revocabile in ogni momento (tenuto conto, ad esempio, della condotta non collaborativa eventualmente tenuta dagli occupanti, dello stato dei luoghi, delle richieste dei creditori o del perdurante esito negativo dei tentativi di vendita);

- il custode individua l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, etc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione; in questo caso, relaziona senza indugio al Giudice dell'esecuzione, il quale impartisce con decreto le direttive necessarie; in ogni caso, il custode è sin d'ora autorizzato ad avvalersi, senza necessità di previa istanza al G.E., dell'ausilio di fabbro, il cui compenso sarà liquidato quale spesa di custodia, previa documentazione (proforma di fattura e documenti giustificativi delle spese vive) e valutazione di congruità; il fabbro verrà individuato dal custode previo esame di almeno due preventivi di spesa (da depositarsi in atti al fine della liquidazione), con opzione per il preventivo economicamente più conveniente, salvo che si tratti di attività caratterizzata da urgenza, da motivare espressamente, per la quale non è possibile provvedere all'acquisizione di più di un preventivo; il custode è altresì





autorizzato sin da ora, senza necessità di specifica istanza al G.E., a dare comunicazione dell'ordine di liberazione e della data fissata per il rilascio ai servizi sociali competenti per territorio, qualora ne ravvisi l'opportunità (ad es. in relazione alle condizioni economico-sociali degli occupanti);

- qualora ravvisi la necessità dell'assistenza della forza pubblica in relazione alle circostanze (es. rifiuto degli occupanti di liberare l'immobile) il custode, ***senza necessità di previa istanza al G.E.***, rivolge richiesta al Direttore della cancelleria del Settore esecuzioni; questi provvede ad indicare al custode la Forza pubblica cui rivolgersi, con modalità idonee ad assicurare adeguata rotazione, tenuto conto della competenza territoriale delle varie forze; il custode, ricevuta tale indicazione, provvederà a comunicare alla Forza pubblica individuata, con congruo preavviso, copia del provvedimento di liberazione, indicando il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e proponendo, altresì, una data ed un orario per l'esecuzione del rilascio; ricevuta la comunicazione dell'ordine di liberazione ad opera del custode giudiziario, il responsabile della Forza pubblica come sopra individuata fornirà tempestiva risposta (possibilmente scritta) alla predetta comunicazione, confermando la data fissata o proponendone una diversa, ferma restando la necessità di rispettare il termine finale per la liberazione stabilito dal Giudice; una volta fissata la data, un eventuale differimento potrà concordarsi solo in caso di circostanze sopravvenute ed imprevedibili; gli agenti della Forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del custode giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto della procedura, ***assicurando la loro assistenza sino alla conclusione delle operazioni***; su richiesta del custode giudiziario, gli agenti della Forza pubblica provvederanno altresì a prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, etc.), sino alla loro conclusione; qualora venga redatto un verbale dagli agenti della Forza pubblica, gli stessi provvederanno a rilasciarne copia al custode giudiziario, se non coperto da segreto istruttorio; nell'ipotesi in cui la Forza pubblica richiesta dell'intervento non fornisca tempestiva risposta e collaborazione, il custode giudiziario provvede a relazione per iscritto al Giudice dell'esecuzione; le modalità di assistenza ed ausilio ad opera della forza pubblica sono indicate in apposita circolare emessa dal Presidente del Tribunale (Prot. n. 3805/U del 7.12.2016);

- nel caso di beni pignorati in quota o per diritti reali minori il comproprietario o il contitolare di diritti reali sono tenuti a consentire al custode l'ispezione dei luoghi, nella misura in cui ciò sia indispensabile per lo svolgimento delle attività di custodia (ad esempio, a titolo meramente esemplificativo, assistenza allo stimatore, sopralluoghi al fine di redazione di inventari, visita dell'immobile), ai sensi dell'art. 118 c.p.c. e nel rispetto dei limiti ivi previsti; in tal caso, il custode procederà al prescritto sopralluogo ed alle attività previste dalla legge e dalla presente ordinanza (ad es. assistenza ai soggetti interessati all'acquisto per la visita dell'immobile), senza procedere alla liberazione; si precisa che, anche in tale ipotesi, ***il custode, pur non immettendosi nel possesso dell'immobile pignorato, mantiene il suo ufficio*** e resta obbligato all'esecuzione di periodici sopralluoghi,



al deposito di relazione almeno semestrale, a consentire le visite ai soggetti interessati all'acquisto e ad ogni altra attività prevista dalla legge o dalla presente ordinanza;

- qualora nell'immobile si trovino beni mobili ovvero documenti, il custode redige inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante fotografie o riprese audiovisive) ed intima alla parte tenuta al rilascio, ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi d'urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti animali, beni deperibili, oggetti pericolosi, denaro o beni di rilevante valore, oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato o assegnato); dell'intimazione - contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni o documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode (la notifica va eseguita all'esecutato presso il luogo di residenza mediante raccomandata con avviso di ricevimento e all'eventuale terzo cui i beni risultino appartenere nelle forme previste dall'art. 137 ss. c.p.c.); qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o documenti sono considerati abbandonati ed il custode relaziona per iscritto al Giudice dell'esecuzione, affinché questi disponga in merito (es. donazione ad enti di beneficenza, smaltimento o distruzione, vendita se si tratta di beni di significativo valore economico); una volta impartite le disposizioni da parte del G.E., il custode provvede a darvi esecuzione ed a depositare rendiconto delle attività svolte e delle somme incassate, detraendo le spese sostenute;

- nel caso di immobili privi di misure idonee a precludere l'accesso a terzi il custode dà conto nella relazione preliminare dello stato dei luoghi, esprimendo parere sull'opportunità di procedere alla chiusura mediante l'apposizione di recinzioni, cancelli *et similia*; in presenza di un simile stato dei luoghi, ***il custode, pur non potendo materialmente immettersi nel possesso esclusivo dell'immobile pignorato, mantiene il suo ufficio*** e resta obbligato alla gestione del bene, all'esecuzione di periodici sopralluoghi, a consentire le visite ai soggetti interessati all'acquisto, a relazionare almeno ogni sei mesi e ad ogni altra attività prevista dalla legge o dalla presente ordinanza;

- il mancato rispetto dei termini sopra assegnati e, in particolare, del termine di 150 giorni assegnato per la liberazione non incide sulla validità della liberazione o sull'efficacia del presente provvedimento, né comporta l'onere per il custode di richiedere proroghe, ma eventuali violazioni imputabili potranno essere valutate quali forme di inadempimento del professionista ausiliario;

5) Il custode cura la raccolta di offerte di concessione in godimento per i beni staggiti; qualora vi sia la possibilità di conclusione di contratto di locazione o affitto degli immobili pignorati, il custode, ***prima di depositare la proposta nel fascicolo e di proporre istanza al Giudice***, trasmette la proposta ai creditori, invitandoli ad esprimere parere entro venti giorni; all'esito, deposita una relazione in cui dà conto della proposta di concessione in godimento, della congruità e convenienza della stessa (tenuto anche conto degli elementi ricavabili dalla relazione di stima), dei pareri dei creditori (intendendosi il silenzio quale parere implicitamente positivo) ed allega bozza di contratto (con clausola risolutiva espressa per il



caso di aggiudicazione o assegnazione); procede poi alla conclusione del contratto solo all'esito di autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione; la medesima procedura dovrà essere seguita in caso di rinnovo di contratti in scadenza, con invito al custode a depositare la relazione almeno sessanta giorni prima del termine finale del contratto; in ogni caso di conclusione o rinnovo di contratto di locazione, il custode verifica preliminarmente se in atti (in particolare, in allegato alla relazione di stima) sia presente attestato di certificazione energetica (A.C.E.) o attestato di prestazione energetica (A.P.E.) riferito all'immobile pignorato oggetto della locazione ed in corso di validità; nel caso di assenza di attestazione, invita l'esperto stimatore nominato dal G.E., in ampliamento dell'incarico già conferito, a verificare l'esistenza di attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica in corso di validità, invitandolo, in caso contrario, ad acquisire A.P.E. entro giorni trenta;

6) in caso di conclusione o rinnovo dei contratti di concessione in godimento aventi ad oggetto immobili pignorati, il contratto deve essere registrato inserendo quale parte locatrice l'esecutato ed indicando il relativo codice fiscale (in continuità con quanto affermato dall'Agenzia delle entrate con le risoluzioni nn. 158/2005 e 62/2006), mentre dovrà essere attivato apposito C.F. della custodia nel caso in cui, per la coincidenza tra esecutato e conduttore, tale forma di adempimento risultasse preclusa;

7) i frutti civili dell'immobile pignorato, unitamente a quanto eventualmente rimesso dall'esecutato al momento della resa del conto, vengono versati sul conto corrente della custodia, aperto secondo le modalità sopra previste (con onere di procedere all'apertura di una **pluralità di conti nell'ipotesi di più immobili concessi in godimento**, al fine di tenere distinti i frutti civili di ciascun cespite); la distribuzione dei frutti, fatte salve le norme speciali applicabili al credito fondiario, potrà avvenire solo in fase distributiva, ragion per cui il custode non potrà utilizzare i canoni per il pagamento delle spese, salvo quelle necessarie per la conservazione dell'immobile, previa autorizzazione da parte del G.E.;

8) il custode provvede ad intimare all'esecutato o a qualunque detentore in forza di titoli non opponibili il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché ai detentori in forza di titoli opponibili il pagamento diretto al custode dei corrispettivi del godimento dei beni a far data dalla notifica del pignoramento; su relazione del custode, sentiti i creditori, il Giudice dell'esecuzione autorizza il custode a promuovere azione per l'eventuale recupero coattivo (in tal caso, salvo diversa disposizione del Giudice, il custode che rivesta la qualità di avvocato provvederà alla difesa personale ai sensi dell'art. 86 c.p.c.; in caso contrario, il difensore verrà nominato dal Giudice dell'esecuzione);

9) quanto al rapporto degli esecutati o di terzi con gli immobili in custodia si rammenta che:

- gli atti di concessione in godimento non aventi data certa anteriore al pignoramento ed i contratti di locazione di beni immobili di durata ultranovennale trascritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono inopponibili alla procedura;

- i contratti di concessione in godimento (es. locazione, affitto, comodato) stipulati dall'esecutato dopo la notifica del pignoramento (anche in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, salva autorizzazione espressa del G.E.;





- l'esecutato rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali;

- l'esecutato rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la custodia, la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione mediante imposte sul reddito delle persone fisiche o giuridiche o imposte relative ai beni immobili, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva;

- non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa in via esecutiva; unico obbligato è l'esecutato proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute;

10) il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita; costoro hanno diritto di esaminare gli immobili entro quindici giorni dalla richiesta e tale istanza - a decorrere da giorno 11.04.2018 - è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche (ai sensi dell'art. 4, comma IV *bis* d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016); l'istanza non può essere resa nota a persona diversa da questi (è fatto divieto al custode di rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate e i loro nomi); la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro; il custode provvede ad accompagnare separatamente gli interessati, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* (senza aggravio di spese e sempre sotto la sua diretta responsabilità); il custode stabilisce modalità e tempi delle visite, se necessario ed in quanto possibile concordandoli con i legittimi occupanti e riferendo per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro;

11) a seguito di aggiudicazione o di assegnazione il custode procede a ***immettere nel possesso l'aggiudicatario o l'assegnatario***, mediante consegna delle chiavi dell'immobile; qualora non vi abbia già provveduto, procede alla liberazione dell'immobile occupato dall'esecutato autorizzato ad abitare o dal terzo titolato, secondo le modalità sopra previste; in questa ipotesi trovano altresì applicazione le seguenti disposizioni:

- il custode deve dare notizia della pronuncia del decreto di trasferimento e della conseguente cessazione del contratto all'esecutato autorizzato ad abitare o ad eventuali conduttori o affittuari (con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario) ed intimare loro il rilascio secondo le modalità sopra previste;

- il custode deve restituire all'eventuale conduttore o affittuario la cauzione a suo tempo versata (ciò laddove il custode stesso riscontri ed attesti che nessun danno è stato arrecato ai beni locati e che i pagamenti sono stati eseguiti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale dei danni cagionati e della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo decorrente dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (rifiutando pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);



12) in caso di estinzione (parziale o totale) della procedura, il custode provvede a restituire le chiavi dell'immobile all'esecutato; in caso di rifiuto di riceverle, il custode notifica l'offerta mediante raccomandata a/r, assegnando termine di giorni trenta per la ricezione, al fine della costituzione in mora;

13) il custode è onerato a depositare relazione periodica con rendiconto della custodia almeno ogni sei mesi a decorrere dal deposito della relazione preliminare e ciò ***anche nel caso in cui non vi sia stata materiale liberazione***, ad es. perché trattasi di terreno non recintato o di immobile occupato dall'esecutato autorizzato ad abitarvi o da terzi titolati, es. conduttori; il custode è tenuto a relazionare senza dilazione in presenza di situazioni meritevoli di immediato rilievo (es. deterioramento dello stato dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione, occupazione ad opera di terzi, etc.); al momento dell'aggiudicazione o in vista dell'estinzione o chiusura della procedura, il custode rende il conto finale della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti giorni e con avviso che, in mancanza, il conto si intenderà approvato; solo dopo la scadenza di detto termine il custode provvede a depositare il rendiconto finale, eventuali osservazioni e le proprie deduzioni;

14) il custode provvede a formare apposito sottofascicolo della custodia, munito di indice; tutti gli atti relativi alle attività svolte dovranno essere depositati telematicamente senza dilazione; per i verbali e gli altri documenti in originale è prescritto, oltre al deposito telematico, il deposito in forma cartacea ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura degli stessi;

15) il custode predispose la nota spese ai sensi del D.M. 80/1999 ed indica nella nota quanto segue:

- i. breve  
sintesi dell'attività svolta;
- ii. valore del  
compendio (da individuare, secondo la fase in cui si trova la procedura, nel valore di stima nel caso in cui non vi siano state vendite, oppure nel valore di aggiudicazione o nell'offerta minima dell'ultima vendita);
- iii. sussistenz  
a di ipotesi di riduzione del compenso (anticipata cessazione dell'incarico o ridotta complessità, es. per concessione di autorizzazione ad abitare) o di aumento del medesimo (eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico);
- iv. sussistenz  
a dei presupposti per il riconoscimento del compenso aggiuntivo ai sensi dell'art. 3 D.M. 80/2009 (con indicazione analitica dei canoni percepiti ai sensi del co. I o delle attività svolte a sensi del co. II);
- v. indicazion  
e del fondo spese versato da parte creditrice, di quanto eventualmente residuo, dell'importo prelevato per acconto (inclusi accessori) e di quanto prelevato per spese (con elenco dettagliato delle spese vive sostenute, progressivamente numerato, ed allegazione dei documenti giustificativi, numerati in corrispondenza,



rammentandosi che il rimborso forfettario del 10% previsto dall'art. 2 co. VI D.M. 80/99 copre le spese di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche);

vi. indicazione  
e di eventuali spese anticipate (spese di apertura conto) e delle somme necessarie per la chiusura del conto corrente della custodia;

il custode è tenuto a depositare la nota spese nel termine assegnato in fase distributiva o, in ogni caso, ***prima della estinzione o chiusura della procedura***, senza che sia necessaria alcuna autorizzazione del Giudice al deposito;

**16)** il custode deposita istanze e relazioni nel fascicolo telematico soltanto per adempiere a quanto disposto nel presente provvedimento o per chiedere istruzioni in merito ad ipotesi non espressamente disciplinate; le istanze e le relazioni sono redatte in formato nativo digitale (senza ricorso a scansioni informatiche di atti se non per l'acquisizione di documenti provenienti da terzi); al fine di garantire un'ordinata evasione delle istanze telematiche, l'atto trasmesso dal custode sarà accompagnato da ***segnalazione di urgenza*** (funzione "campanello") soltanto in caso di pericolo imminente a persone o cose o di sussistenza di situazioni che richiedano una tempestiva ed indifferibile pronuncia del Giudice;

**17)** in ogni caso di chiusura o estinzione della procedura, il custode provvede alla ***chiusura del conto corrente della custodia*** (o del libretto, ove presente) ed al deposito del relativo rendiconto (che, nel caso di procedura già definita, sarà sottoposto alla vigilanza della cancelleria); nel caso di chiusura per approvazione del progetto di distribuzione, il rendiconto deve essere depositato nello stesso termine di dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione (ovverosia dalla scadenza del termine dilatorio fissato per i pagamenti) per il rapporto riepilogativo finale del professionista delegato; nel caso di chiusura per altra causa, entro dieci giorni dalla definizione della procedura.

Il Giudice **RINVIA** per le superiori verifiche e le determinazioni ai sensi dell'art. 569 co. IV c.p.c. all'udienza del 13.02.2020 h. 10:00.

Si onera la cancelleria ad eseguire la comunicazione del presente provvedimento alle parti, anche non costituite, ed al custode nominato.

12/05/2019

Il Giudice dell'esecuzione  
*dott.ssa Chiara Salamone*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

