

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta civile
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva **N. RGE** _1142/2013+582/2014 _____
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____
letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ., nomina custode in sostituzione del debitore,
l'Avv. Valerio Scelfo _____

a cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto con le specifiche istruzioni allegate, qui di seguito, al presente provvedimento;

- ordina al debitore ed a qualunque occupante dell' immobile oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare quest' ultimo al custode;
- **liquida in favore del custode, un acconto su borsuali pari a € 500,00 a carico del creditore precedente**
- manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a meno fax telefono o posta elettronica.

INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

Al custode "estraneo" - cioè diverso dal debitore - nominato ogni procedura si deve ritenere applicabile la seguente disciplina, che si traduce, per il custode appena nominato, in specifiche istruzioni a lui rivolte.

- 1) Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
- 2) Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c. , eventuali comproprietari ex. art. 599 cpc), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.
- 3) Il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riepiloga anche l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle eventuali ragioni di privilegio e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; custode, prima di depositarla in cancelleria, invierà tale relazione anche a tutti i ereditari costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro 10 gg. 8, dopo avere raccolto e - se necessario - commentato queste



ultime; trasmetterà al G.E. contemporaneamente la relazione e le osservazioni.

4) All'esito di tale deposito; il giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.

5) Al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene di norma liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 500,00 onnicomprensivi. Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli esborsi. Solo al termine dell'incarico - che ha luogo, peraltro pur sempre con provvedimento formale, a seguito del deposito del decreto di trasferimento dei beni oggetto di custodia, ovvero del deposito del provvedimento che pronuncia l'estinzione della procedura, anche se relativo ad uno solo dei beni - la liquidazione sarà saldo.

6) Quanto alla liquidazione si farà riferimento al decreto n 80/09;

7) Vincola il custode la descrizione dei beni operata nell'atto di pignoramento e - in tempo successivo come ricostruita nella relazione dell'esperto 2 posta a base dell'ordinanza di determinazione delle modalità della vendita, benché, in casi eccezionali, possa ammettersi, su istanza del medesimo custode, la nomina di un consulente l'esatta individuazione dei beni nel cui possesso immettersi.

8) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:

8.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;

8.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del G.E, ex art. 560 c.p.c.;

8.3) di conseguenza, il custode deve immettersi nel possesso - materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene - di tutti i beni staggiti;

8.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per il rilascio;

8.5) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al G.E. istanza per la nomina di un legale e, nel corso dell'esecuzione, chiederà, se necessario, all'ufficiale giudiziario di servirsi della forza pubblica e di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose (e, se necessario, previa sostituzione delle serrature con altre);

8.6) solo previa autorizzazione del G.E., i debitori possono abitare gli immobili staggiti sino alla data di emissione del decreto di trasferimento;

8.7) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione, anche cautelare o di urgenza, nei modi di cui al punto 8.5);



9) L'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi va decisa di volta in volta a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode ed in relazione alle caratteristiche degli immobili, ma il custode può adottare via d'urgenza, salva ratifica del G.E., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.

10) Il debitore rimane **esclusivo** titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art 2051 cod. civ.: a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.

11) Di conseguenza il debitore rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la custodia (cfr. ad es. Comm. Trib. Centr., sez. XVII, dec. 6578 del 1/10/87), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per Irpeg (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, Irpeg) o ICI ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore dell'Erario per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano impregiudicate le ragioni dell'Erario - anche sugli altri beni del debitore - ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei ereditari; ritenuto quindi che unico obbligato sia il debitore proprietario.

12) 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 staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando) si darebbe luogo ad un privilegio in favore del Condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; 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 ereditari; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.

13) Il custode provvede ad intimare al debitore 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 stesso dei corrispettivi del godimento dei beni; e, su relazione del custode e se utile, il G.E. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.

14) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiti, re/azionando a/ giudice dell'esecuzione) comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento de/l'emissione del decreto di trasferimento.



15) Il custode deve adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese ma sempre sotto la sua diretta responsabilità; al riguardo) il custode stabilirà modalità e tempi, per quanto possibile e se necessario concordandoli con i legittimi occupanti ° riferendo al G.E: in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro; ed in ogni caso specificando fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita.

16) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze d esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e prima di inoltrare qualunque: relazione al G.E., interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto: e solo successivamente a tale termine riferisce al G.E., dando menzione - e prova - dell'invio alle parti delle eventuali osservazioni.

17) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:

17.1) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia dei detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza *aliunde*;

17.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrada a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (respingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);

17.3) comunicare in copia ai debitori - è, nei casi in cui la procedura non è estinta nel suo complesso, anche ai ereditari -la relazione da ultimo presentata;

17.4) consegnare le chiavi} se già in suo possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione).

17.5) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo, il custode relaziona (anche riepilogando l'entità. delle ragioni creditorie via via azionate di cui indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine di decorrenza degli accessori successivi) e rende conto della gestione inviando il rendiconto, in copia ai



creditori , con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi 20 giorni, con avviso che in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Catania, 1/3/2017

il G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

