



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
TERZA CIVILE
SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 42/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO
ACCETTAZIONE INCARICO

Il sottoscritto Avv. Maria Ambrosio nato a Pompei il 29.05.1966 - CF MBRMRA66E69G813H con studio in Boscoreale alla Via T.A.Cirillo n.37/43, pec: maria.ambrosio@forotorre.it RECAPITI TELEFONICI (FISSE 0812781946 E CELLULARE 3311907335) rilevato che è stato nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore esecutato ex art. 559 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

- delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;
- del contenuto del sopra citato decreto;
- delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;

DICHIARA

in via del tutto preliminare:

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato; ed in particolare,
- di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile;
- di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio, né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità;
- di essere iscritto nell'elenco di cui all'art 179 ter disp. att. c.p.c.

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni.

Il custode del compendio immobiliare pignorato provvederà a:

- controllare la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provvedere, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi (o del coniuge in regime di comunione legale dei beni), ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informarne questo g.e.; verificchi, inoltre, se nel ventennio anteriore al pignoramento vi sono ulteriori titolari per i quali la documentazione ipocatastale risulti incompleta, segnalando, altresì, se vi sono creditori iscritti non avvisati;
- il custode verificchi, altresì, se il debitore esecutato ha acquistato il bene in regime di comunione legale col coniuge e se la certificazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni è completa e relativa a tutti i sub succedutisi nel ventennio;

individui, infine, il titolo di provenienza ante ventennio (tenendo presente che il primo titolo trascritto ante ventennio non potrà essere una divisione- ereditaria o no- ma ogni atto traslativo della proprietà ex artt 2643 e 2645 c.c. ed inoltre che la denuncia di successione trascritta è valida solo ai fini fiscali);

- **verifichi se la procedura esecutiva sia fondata su decreto ingiuntivo non opposto in relazione ad un contratto stipulato dal debitore nella veste di consumatore;**
- **provveda ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato unitamente all'esperto stimatore ed a depositare apposita relazione informativa sulla completezza della documentazione ipocatastale, come sopra specificata, entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico;**
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- **segnalare se il bene pignorato è occupato dal debitore e dai suoi familiari, ai quali verranno dati gli avvertimenti previsti dall'art 560 c.p.c. specificando che, in caso di inosservanza degli obblighi ivi previsti, l'ordine di liberazione verrà richiesto ed emanato dal giudice dell'esecuzione prima del termine previsto dal comma 8 dell'art 560 c.p.c.;**
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- relazionare al giudice sullo stato di manutenzione e sulla eventuale condizione di occupazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti;
- curare gli adempimenti pubblicitari conformemente a quanto disposto nella ordinanza di vendita;
- **depositare almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto in cancelleria la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale.**
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento
- **Presenziare personalmente, e non tramite delegati, a tutte le udienze della procedura, ivi comprese quelle fissate per le vendite;**
- controllare periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo, nonché segnalare al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collaborando con il giudice per garantire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, fatte salve le ipotesi in cui l'inerzia dipenda esclusivamente dalla libera valutazione del creditore procedente o più diligente.

All'uopo il giudice:

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) Entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero

da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

- 2) In particolare, il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per l'accesso al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche se l'immobile sia occupato da soggetti terzi, invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto il debitore che: 1) in forza della procedura esecutiva è divenuto mero detentore dell'unità immobiliare pignorata; 2) se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto e visite degli interessati a partecipare alla vendita, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; 3) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei tempi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Nello stabilire le modalità di accesso e di visita dovrà sempre aver cura di garantire la dignità e riservatezza degli occupanti le unità immobiliari sottoposte a procedura.
- 3) Il custode prenderà immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio pignorato al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo e di verifica della documentazione ipocatastale;
- 4) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:
 - a) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;
 - b) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.;
 - c) 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, anche se con riferimento ai beni in comproprietà il custode sarà tenuto a vigilare sul loro utilizzo, sull'eventuale acquisizione di canoni nella misura corrispondente;
 - d) tanto il custode può fare, anche senza ministero di ufficiale giudiziario: infatti, il provvedimento di nomina è immediatamente esecutivo e può porsi in esecuzione senza ministero di ufficiale giudiziario, ma con l'assistenza diretta della forza pubblica e di ogni persona – di fiducia del custode – o strumento idoneo a vincere la resistenza di cose o persone all'immissione nel possesso, previa soltanto la notifica del presente – in copia autentica – agli occupanti conosciuti con un preavviso di almeno tre giorni¹;
 - e) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode è fin d'ora autorizzato, senza alcuna ulteriore relazione al g.e. od autorizzazione da parte di questi, a 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, le cui chiavi siano poi messe a disposizione, esaurita l'operazione di immissione in possesso, del debitore od occupante): a tal riguardo fin d'ora intendendosi fin d'ora concessa con il presente provvedimento ogni relativa autorizzazione;
 - f) i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiti e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative (in ragione di due vani onnicomprensivi e di due vani ogni due persone del nucleo familiare, in tale dovendosi comprendere solo i debitori ed i figli minorenni), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interclusione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;

- g) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode può agire, in sede di autotutela, per l'estromissione di qualunque occupante, direttamente a mezzo della forza pubblica, intendendosi fin d'ora concessa la relativa autorizzazione, nei modi di cui al punto 8.e);
- h) in caso di pagamento di un canone di locazione inviti il conduttore a versare nelle sue mani i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri, con avviso che in mancanza sarà costretto alla ripetizione del pagamento e all'eventuale azione di sfratto per morosità;
- i) qualora un canone di locazione non risulti pattuito, inviti l'occupante a versare immediatamente un'equa indennità per la detenzione dell'immobile, determinata in via provvisoria dallo stesso custode in base alle risultanze dell'elaborato peritale di stima, salva più compiuta determinazione;
- l) depositi senza indugio le rendite eventualmente acquisite su un libretto di deposito oppure su conto corrente per le custodie acceso presso un istituto di credito convenzionato con il Tribunale di Torre Annunziata ovvero che pratici le migliori condizioni economiche per i depositi giudiziari, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;
- 5) 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 in via d'urgenza, salva ratifica del g.e., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze;
- 6) 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;
- 7) 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 IRPEF (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 staggiati, 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 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 creditori; ritenuto quindi che unico obbligato sia il debitore proprietario;
- 8) 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 staggiati, 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 creditori; 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;
- 9) Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati).

- ti) o ricorrendo a procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento ed alle altre procedure previste dal C.C.I.A.A.;
- 10) Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi -acqua, luce gas).
- 11) Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- 12) Ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione;
- 13) In ogni caso ogni qualvolta si renda necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione e la sottoporrà al Giudice;
- 14) Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;
- 15) In sede di accesso il custode provvederà a verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla relazione di stima;**
- 16) Eseguito l'accesso, il custode invierà, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.
- 17) il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiati, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento;
- 18) Il custode segnala tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga per almeno due mensilità;
- 19) nel caso verifichi il mancato pagamento dell'imposta di registro dovuta per il contratto di locazione, il custode provveda a darne comunicazione ai competenti uffici finanziari ed a compiere le opportune segnalazioni;
- 20) peraltro, nel caso in cui l'immobile sia concesso in locazione e debba corrispondersi l'imposta di registro e/o l'IVA, resta ferma la facoltà del custode di provvedere a tale incombenza fiscale, con costi a carico della procedura, da prelevarsi sui canoni percepiti (cfr. risoluzione Agenzia delle Entrate del 16.5.2006 n. 62/E);
- 21) **Il custode relazionerà ogni sei mesi** sulle visite eseguite presso l'immobile e su ogni altra attività inerente la custodia; sarà, invece, tollerata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, anche soltanto ogni anno: a tal riguardo, il custode relaziona *(anche riepilogando l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà ammontare originario, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi)* e rende il 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 venti gg., 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;
- 22) su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad 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 e delle eventuali osservazioni;

- 23) Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notificherà quindi anche l'avviso di slogging concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.
- 24) Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita **unitamente alle foto in formato digitale** siano disponibili *on line* sul sito internet individuato per l'effettuazione della pubblicità, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;
- 25) Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;
- 26) In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita. Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara;
- 27) Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo;
- 28) per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
- a. dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del 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*;
 - b. 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 contrario 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 (re-spingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);
 - c. 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);

Il professionista designato custode e/o delegato per le operazioni sopra indicate, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. avv. Maria Leubrosus

I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenute dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

In ogni caso, il giudice pone provvisoriamente a carico del creditore procedente o dell'intervenuto surrogante l'importo di €. 500,00 da versare al custode giudiziario a titolo di acconto.

Nel caso di spese da effettuare nell'interesse della procedura, autorizza sin d'ora l'apertura di un conto corrente o di un libretto di deposito intestato alla procedura sul quale confluiranno le somme versate a titolo di attribuzione fondo spese vive.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, almeno 5 giorni prima del termine di volta in volta fissato per il deposito in Cancelleria del testo dell'inserzione. In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

Torre Annunziata li 02.04.2024

Il custode

Avv. Maria Ambrosio

avv. 