



## TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 92 /2017

### Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. è necessario nominare un custode diverso dal debitore;

rilevato che non emergono peraltro motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

rilevato che verrà disposta la delega delle operazioni – vendita, redazione della bozza di decreto di trasferimento e della bozza del piano di riparto;

ritenuto che, ricorrendo, quindi, l'ipotesi della delega delle operazioni di vendita, il delegato deve essere anche nominato custode dei beni pignorati;

#### NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,  
avv. Mauro MINCIARELLI

### **COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;
- 2) effettuare nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, 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, 3° comma, cod. proc. civ. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 3) dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà



rendere edotto l'occupante: a) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; b) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; c) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cod. proc. civ. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile i giorni e gli orari in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

4) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

5) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

6) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibili alla procedura; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità; intimare su ordine del Giudice, previa richiesta del creditore procedente e/o dei creditori intervenuti (immediatamente informati dal custode) tempestiva disdetta di eventuali contratti di godimento dei beni, laddove esistenti; intimare sfratto per morosità o licenza di sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;

7) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

8) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma cod. civ.;

9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare 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; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; 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;

10) verificare, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalare al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

11) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, con appuntamenti separati gli uni dagli altri, avvisando gli occupanti, precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

12) intervenire alle udienze fissate dal Giudice dell'Esecuzione predisponendo in anticipo le bozze dei provvedimenti da depositare in via telematica alcuni giorni prima dell'udienza stessa;

13) provvedere a intimare al debitore o all'occupante senza titolo il rilascio dell'immobile azionando l'ordine di liberazione, con oneri a carico del creditore precedente se l'ordine di liberazione deve essere eseguito prima dell'aggiudicazione o a carico della procedura se deve essere eseguito dopo l'aggiudicazione; soltanto dopo l'aggiudicazione, salvo che l'aggiudicatario non esenti il custode, dovrà provvedersi alla liberazione effettiva dell'immobile, avvalendosi della forza pubblica ove necessario, secondo le disposizioni e con le modalità indicate nell'ordine stesso;

14) rendere nei casi necessari e comunque, al termine dell'attività, 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 di posta ordinaria 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 e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta e depositata per via telematica nel fascicolo;

15) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

#### MANDA

al custode di riempire di contenuto il **modello allegato** al presente provvedimento (chiedendo l'integrazione della documentazione ove si presenti necessaria) e di presentarlo all'esame del g.e. unitamente alla bozza dell'ordinanza di vendita

#### MANDA

al custode giudiziario di provvedere all'apertura di un conto corrente bancario vincolato al g.e., con possibilità di mera consultazione via internet ma senza alcuna facoltà dispositiva (sempre via internet)

#### AUTORIZZA

il custode giudiziario ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica e di un fabbro con onere di anticipare le spese a carico del creditore procedente

#### MANDA

al custode di provvedere alla **notificazione** ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari dei beni pignorati e al debitore originario in ipotesi di esecuzione contro il terzo proprietario, nonché al **coniuge** in ipotesi di esecuzione (per intero) su beni in comunione legale del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già emesso (in caso di coniuge in comunione legale si proceda, a cura del custode, anche alla contestuale notifica del pignoramento laddove omesso).

#### ASSEGNA

al custode-delegato la somma di euro **800,00** (che può essere aumentata fino al doppio in caso di procedura particolarmente complessa), oltre oneri di legge, ove eventualmente necessari, a titolo di acconto sul rimborso spese a lui spettante che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) dei creditori procedenti che hanno dato impulso alla vendita.

L'attività di custodia verrà retribuita con fondi a carico della procedura esclusivamente



all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo autorizzando il custode delegato nel caso di in capienza a porre l'importo del compenso e delle spese, al netto degli eventuali acconti percepiti, in privilegio ex art. 2770 c.c. nel piano di riparto ed in caso di in capienza o di estinzione anticipata (rinuncia agli atti, transazione o qualsiasi altra causa diversa dalla vendita del compendio pignorato) pone il relativo onere a carico solidale del creditore pignorante e dei creditori surrogatisi.

L'attività verrà retribuita nel modo seguente:

quanto al compenso per le attività delegate ai sensi del d.m. n. 227/2015;

quanto alle attività di custodia ai sensi del d.m. n. 80 del 15.5.2009.

In caso di estinzione della procedura il compenso verrà determinato tenendo conto del valore di stima degli immobili oggetto di esecuzione, ma anche dell'attività svolta con facoltà del Giudice di ridurre il compenso ove essa sia di minima entità e comunque per un importo non inferiore ad € 250,00.

I creditori procedenti saranno tenuti ad anticipare e rimborsare al custode le spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

In caso di mancato pagamento dell'acconto o dei rimborsi entro 60 giorni dalla relativa richiesta il custode dovrà relazionare in merito al mancato pagamento al Giudice dell'esecuzione per l'assunzione dei provvedimenti opportuni.

Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, a mezzo posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo intenda dare impulso alla procedura accollandosi le relative spese.

Si comunichi al custode nominato a mezzo posta elettronica entro tre giorni dal deposito del presente provvedimento.

Vi è modello **allegato**.

Terni, 08/08/2017

Il Giudice  
Dott.ssa Natalia Giubilei



IL SOTTOSCRITTO ..... CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA N.....ATTESTA, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA', QUANTO SEGUE:

1. IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANTI DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

2. RICOSTRUZIONE DELLA PROPRIETA' AL VENTENNIO DEL COMPENDIO PIGNORATO AVVALENDOSI DELLE RISULTANZE DELLA PERIZIA DI STIMA, DELLA RELAZIONE NOTARILE OVVERO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI, SPECIFICANDO:

a) Nominativo dei proprietari e periodo temporale in cui gli stessi hanno rivestito tale qualità (ad es. il debitore è proprietario sin dal..... ; il dante causa del debitore:.....proprietario sin dal..... etc.)

b) Tipologia del titolo di acquisto per ognuno dei proprietari del ventennio, ed in particolar modo per il debitore (compravendita, accettazione di eredità, donazione, altro)

c) Data di trascrizione di ognuno dei predetti titoli di acquisto

(Il custode dovrà verificare che sussista la continuità al ventennio della catena delle trascrizioni dei titoli di acquisto senza alcuna interruzione. Ove il titolo di acquisto del debitore sia antecedente al ventennio il custode dovrà acquisirne copia da sottoporre al g.e., previa verifica della corrispondenza tra gli immobili che ne costituiscono oggetto e quelli risultanti dalla nota di trascrizione del pignoramento. Qualora si riscontrino delle problematiche a riguardo se ne dovrà immediatamente dare notizia al g.e.)

3. REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA DEL DEBITORE: in particolare se, in caso di pignoramento per l'intero, egli sia coniugato in regime patrimoniale di comunione o separazione dei beni. (nel primo caso – comunione dei beni - il custode dovrà notificare il decreto ex art. 569 c.p.c., l'ordinanza di vendita e i successivi atti esecutivi anche al coniuge non esecutato)

4. ATTESTAZIONE DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

(Con particolare attenzione alla eventuale trascrizione di domande giudiziali o di contratti preliminari di compravendita; tale controllo dovrà svolgersi avvalendosi della perizia di stima, della relazione notarile ovvero della documentazione ipocatastale in atti. Qualora



si riscontrino trascrizioni di domande giudiziali o di contratti preliminari se ne dia immediata notizia al g.e..

5. SUSSISTENZA DI: eventuali contratti di locazione e data (certa) degli stessi, ai fini della opponibilità alla procedura; di eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; di diritti reali di godimento su cosa altrui (usufrutto, uso, abitazione) trascritti prima del pignoramento ma successivamente all'ipoteca)

6. SUSSISTENZA O MENO DI INTERVENTI SENZA TITOLO; in caso positivo indicazione delle ragioni dell'intervento e cioè se compiuto: a) in forza di sequestro conservativo trascritto prima del pignoramento; b) in forza di privilegio trascritto nei rr.ii prima del pignoramento; c) in forza delle scritture contabili ex art. 2214 c.c. – indicazione della eventuale ravvisata inidoneità degli elementi posti alla base dell'intervento non titolato come tale da sottoporre all'attenzione del g.e. (ad es. perché compiuto in forza di scritture fiscali, estratto conto ex art. 50 TUB, contabilità semplificata).

7. I BENI PIGNORATI SI TROVANO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI?

A) SI

B) NO

NEL CASO DI RISPOSTA AFFERMATIVA, SI E' PROCEDUTO A NOTIFICARE AL CONIUGE NON DEBITORE IN COMUNIONE COPIA AUTENTICA DEL PIGNORAMENTO E DEL DECRETO EX ART. 569 C.P.C.?

- SI

- NO

(Ai fini del reperimento dei dati che precedono il custode è autorizzato in via preventiva a richiedere all'esperto le necessarie integrazioni peritali).

**8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** indicazione del diritto (es. piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto...), tipologia di immobile (appartamento, negozio, villa...) indirizzo, composizione del bene (cucina, camere,..) superficie, esistenza o meno di difformità (senza indicazione analitica delle stesse) e relativi costi, esistenza di condominio e spese insolute, stato di occupazione (soprattutto se vi sono contratti opponibili, indicarne la scadenza ed il canone), dati catastali, prezzo di stima.

Il custode giudiziario

