R.G.E.I. 49/2025

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

ORDINANZA DI NOMINA DI CUSTODE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E DISPOSIZIONI SULLA CUSTODIA

(ex artt. 559 e 560 cpc, come modificati dal d. lgs. n. 149/2022, applicabili ai procedimenti instaurati successivamente al 28.2.2023)

Il Giudice dell'esecuzione,

esaminati gli atti;

attesa l'esigenza di procedere alla verifica del compendio pignorato, anche al fine dell'esercizio dell'attività di vigilanza prevista dall'art. 560 c.p.c. e della determinazione delle modalità di vendita ai sensi dell'art. 569 co. IV c.p.c.;

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

NOMINA CUSTODE l' **Avv. Monica Benedetto**

Il Giudice dispone secondo quanto segue in merito alla custodia degli immobili pignorati:

SPESE DELLA CUSTODIA

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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

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 forzosa), 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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

sull'improcedibilità.

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Il Giudice dell'esecuzione rammenta che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'esecutato è tenuto:

1. in ogni caso, entro il termine di giorni trenta alla comunicazione della presente ordinanza, a depositare in cancelleria il conto della sua gestione a decorrere dalla data di notifica del pignoramento, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., ed a rimettere alla procedura le rendite disponibili, da versare sul conto corrente aperto dal custode, i cui estremi vengono da quest'ultimo comunicati;

2. nel caso di immobile abitato dal medesimo esecutato e dalla sua famiglia:

i. a rendere il conto trimestrale della gestione, ai sensi dell'art. 593 c.p.c.;

ii. a conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia;

iii. a mantenere e tutelare adeguatamente l'integrità dell'immobile;

iv. a cooperare con gli organi della procedura, astenendosi da condotte volte ad ostacolare gli accessi e le attività dei professionisti ausiliari (custode, esperto stimatore, etc.), ad impedire o ostacolare le visite dei potenziali acquirenti e, più in generale, a mettere in pericolo la fruttuosità dell'espropriazione;

v. a rispettare gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;

3. a non locare l'immobile pignorato, salva autorizzazione del giudice dell'esecuzione, secondo le modalità specificate nel presente provvedimento;

DISPOSIZIONI SULLA CUSTODIA

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 alle attività specificate nella presente ordinanza e non può delegare l'esercizio delle sue funzioni, rispondendo in ogni caso personalmente al Giudice dell'esecuzione;

3) collabora con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 cpc al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cpc, ed indica

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

eventuali elementi critici o esigenze di integrazione (ad es. con riguardo al regime patrimoniale laddove l'esecuzione concerna un bene intestato a coniugi);

4) il custode redige, entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, una **relazione preliminare**, nella quale:

i. segnala al Giudice dell'Esecuzione i casi in cui il titolo esecutivo azionato dal creditore procedente o dai creditori intervenuti, sia costituito da decreto ingiuntivo non opposto, formatosi nei confronti di consumatore/o di soggetto che appaia tale dall'esame degli atti di procedura, al fine di consentire la verifica di eventuale sussistenza di clausole abusive nel contratto posto a fondamento del ricorso monitorio (Cass. Sezioni Unite civili n. 9479/2023); laddove non risulti allegato agli atti il contratto posto a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo di cui sopra, il custode si intende autorizzato a richiedere al creditore integrazione documentale;

ii. dà atto dello stato di possesso dell'immobile, previa verifica, mediante sopralluogo, del fatto che l'immobile sia effettivamente abitato dall'esecutato e dai suoi familiari o risulti libero o occupato da terzi (a tal fine, il custode esegue senza ritardo un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato e redige apposito verbale);

iii. indica la categoria catastale dell'immobile;

iv. acquisisce e deposita certificato storico di residenza dell'esecutato e dei familiari conviventi;

v. dà conto di eventuali contratti di concessione in godimento, specificando se siano opponibili o meno alla procedura (**allegando la relativa documentazione - che il custode è autorizzato a richiedere all'Agenzia delle Entrate - comprensiva dell'indicazione della misura del canone, e con apposita segnalazione al G.E. in caso di riscontro di canone vile, cfr. Cass. n. 9877/2022, laddove già qualificabile come tale in base agli elementi in atti o ad elementi presuntivi es. verifica rendita catastale; verifica valori OMI, in attesa delle risultanze della perizia di stima**), o di eventuali possibilità di concessione in godimento in caso di immobile non abitato;

vi. formula le proprie osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia e sulla sua eventuale redditività in caso di immobile non abitato;

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 **NON PROCEDE all'immissione nel possesso qualora**:

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

a. l'immobile pignorato sia abitato dal debitore e dalla sua famiglia (circostanza oggetto della relazione preliminare);

b. venga riscontrata l'esistenza di un contratto di concessione in godimento opponibile alla procedura **(salvi i diversi provvedimenti adottati dal GE in caso di riscontro di canone vile)**

c. venga riscontrata l'esistenza 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.);

d. venga autorizzata la stipula di contratto di concessione in godimento (**ex art. 560 co. 2 cpc)**;

e. si tratti di beni pignorati in quota;

5) il custode mantiene il suo ufficio anche quando non si immette nel possesso dell'immobile pignorato (in quanto il medesimo è abitato dall'esecutato e dai suoi familiari o nella disponibilità del conduttore o affittuario) e **resta obbligato alla vigilanza, al deposito di relazione *almeno trimestrale*, da redigere previo sopralluogo** (ciò sia nel caso di immobile liberato, sia nel caso di immobile abitato o condotto in locazione o affitto), e ad ogni altra attività prevista dalla legge o dalla presente ordinanza; in particolare, ***in sede di relazione, il custode è tenuto a segnalare situazioni meritevoli di immediato rilievo*** (es. deterioramento dello stato dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione, occupazione ad opera di terzi, etc.), ***l'eventuale cessazione delle esigenze abitative*** (ad esempio la circostanza per cui l'immobile non risulti più stabilmente abitato dall'esecutato e dai suoi familiari) ***o la sussistenza di eventuali inadempimenti dell'esecutato*** (ad es. mancata resa del conto in presenza di rendite, mancata diligente conservazione, mancata tutela dell'integrità dell'immobile, condotte ostruzionistiche o di mancata collaborazione con gli ausiliari del giudice, comportamenti idonei a mettere in pericolo la fruttuosità dell'espropriazione);

6) Il custode è tenuto altresì al deposito di relazione riepilogativa, da depositare almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per le determinazioni sulla vendita ex art. 569 cpc, contenente la segnalazione dell'intervento di creditori non muniti di titolo esecutivo (art. 499 cpc). Ivi il custode precisa altresì se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indica, ove non già documentato in sede di perizia di stima: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.,); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone). Il custode deve infine segnalare al Ge, nel caso di contratti di concessione in godimento, l'eventuale natura vile del canone pattuito, all'esito dell'esame della relazione di stima;

7) 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 allo svolgimento delle attività prevista dalla legge o dalla presente ordinanza;

7) 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 del luoghi, il custode, pur non potendo materialmente immettersi nel possesso esclusivo dell'immobile pignorato, mantiene il suo ufficio e resta obbligato allo svolgimento delle attività previste dalla legge o dalla presente ordinanza.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il custode **PROCEDE all'immissione nel possesso del compendio pignorato qualora**:

a. non si tratti di immobile ad uso abitativo (es. terreni, immobili ad uso commerciale);

b. l'immobile, qualunque sia la sua natura, non sia abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia;

c. l'immobile sia occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura,

non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni

d. l'esecutato si renda inadempiente rispetto agli obblighi sopra indicati e degli altri

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

obblighi che la legge pone a suo carico;

si precisa che, ***mentre nelle ipotesi a) e b) c) il custode procede all'immissione nel possesso e alla liberazione senza bisogno di ulteriore disposizione del giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi d) il custode procede soltanto a seguito di specifico provvedimento giudiziale*****, da adottarsi sentite le parti ed il custode, ex art. 560 co. VIII cpc;**

L'eventuale immissione nel possesso avviene secondo le istruzioni indicate di seguito:

- ***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., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi; il custode è comunque tenuto a redigere verbale degli accessi eseguiti;

- il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione entro 150 giorni, decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento nel caso in cui ricorrano le suddette ipotesi a) e b) e c) o dalla comunicazione del provvedimento che dispone la liberazione per inadempimento del debitore per l'ipotesi d);

- 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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

provvedimento del Giudice e o sussistano 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 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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

prerogative, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto della procedura, ***assicurando la loro assistenza sino alla conclusione delle operazioni finalizzate alla liberazione***; 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); si rammenta che la Forza pubblica ha l'obbligo di prestare assistenza, ai sensi degli artt. 68 c.p.c. e 14 ord. giud.;

- 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 beneficienza, 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;

- 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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

professionista ausiliario.

- procede ad ***immettere nel possesso l'aggiudicatario o l'assegnatario***, mediante consegna delle chiavi dell'immobile;

- 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.

Si rammenta che il Giudice dell'esecuzione provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti, ex art. 559 ult. co cpc.

CONCESSIONE IN GODIMENTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si applicano le seguenti disposizioni:

1) il custode cura la raccolta di offerte di concessione in godimento per i beni pignorati (acquisendoli dall'esecutato stesso o dai terzi offerenti); 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 ed all'esecutato, 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 in atti, il custode onera il soggetto che ha proposto la conclusione del contratto a fornire l'attestato, in via preliminare rispetto alla conclusione del contratto;

2) 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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

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;

3) 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.;

4) 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);

5) il custode deve dare notizia della pronuncia del decreto di trasferimento e della conseguente cessazione del contratto ad eventuali conduttori o affittuari (con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario);

6) 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 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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

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;

- in caso di aggiudicazione 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);

ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE CONTENUTO NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

• L'ordine di liberazione verrà attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. cpc, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario, o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode **ad opera di questi ultimi** (**da comunicarsi non oltre dieci giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).**

• In caso di espresso esonero, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss c.p.c. a cura dell'aggiudicatario ed a sue spese.

DISPOSIZIONI FINALI

A) 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. 16*bis* co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura degli stessi;

B) il custode predispone la nota spese ai sensi del D.M. 80/1999 ed indica nella nota quanto

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

segue:

i. breve sintesi dell'attività svolta (con specificazione, in particolare, circa l'avvenuta liberazione o meno);

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. sussistenza di ipotesi di riduzione del compenso (anticipata cessazione dell'incarico o ridotta complessità) o di aumento del medesimo (eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico);

iv. sussistenza 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. indicazione del fondo spese versato da parte creditrice, di quanto eventualmente residuato, 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 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;

C) il custode deposita <u>istanze e relazioni</u> 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;

D) in ogni caso di <u>chiusura o estinzione della procedura</u>, 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

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc

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.

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

Siracusa, 18/04/2025

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Concita Cultrera

Firmato Da: CULTRERA CONCITA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 31b08229fa3201f408aa77c8b59531cc