# TRIBUNALE DI MESSINA

## *- Seconda Sezione Civile -*

### DECRETO DI NOMINA DEL CUSTODE

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare;

ritenuto che, avuto riguardo alla data di perfezionamento della notifica del pignoramento nei confronti dei debitori esecutati, alla presente procedura esecutiva si applichi la disciplina di cui ai novellati artt. 559 e 560 c.p.c. nel testo successivo alla modifica introdotta dalla l. n° 149/2022 (c.d. Riforma Cartabia);

osservato che a seguito del pignoramento il debitore esecutato è costituito per legge "*custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso*" e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori a norma dell'art. 593 c.p.c.;

che in particolare, ai sensi del novellato art. 559 co. 2° c.p.c., "*Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, il giudice dell'esecuzione, con provvedimento non impugnabile emesso entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'articolo 569, nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534*";

considerato pertanto che, anche al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, occorre provvedere sin d'ora alla sostituzione dei custodi mediante nomina di un soggetto terzo, la quale consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio staggito ed agevolerà le operazioni del perito consentendo il rispetto dei tempi fissati dalla legge e dal G.E., anche ai sensi del novellato comma 3° dell'art. 559 c.p.c. ("*Il custode nominato ai sensi del secondo comma collabora con l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione*");

evidenziato infine che il nuovo comma 4° dell'art. 560 c.p.c. stabilisce che il custode ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, in tal modo confermando la necessità che il ruolo di custode sia affidato ad un soggetto diverso dal debitore che possa proficuamente svolgere l'attività di vigilanza indicata;



Firmato Da: D'ANGELO MARIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65dff96adb34fae81319fe6330ff4204

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

**SOSTITUISCE**

il debitore nella custodia del compendio pignorato e, per l'effetto,

**NOMINA**

quale custode giudiziario dello stesso **l'avv. NATALE GALIPO'**, con studio in Messina;

**DISPONE**

che la creditrice procedente provveda al versamento, sul conto corrente della procedura ed entro 30 giorni dalla richiesta che verrà formulata dal custode, dell'importo di € 600,00, di cui € 200,00 quale fondo spese ed € 400,00 a titolo di anticipo sul compenso per l'attività di custodia;

che i superiori importi siano versati dal procedente entro e non oltre trenta giorni dall'effettuazione della richiesta: detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza, potrà essere prorogato direttamente dal custode di ulteriori trenta giorni; in difetto di pagamento entro il termine – originario o prorogato – il custode provvederà ad assegnare identico termine a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo con l'avvertenza che, in caso di mancato versamento anche da parte di costoro, il custode ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per l'eventuale dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 8, comma 1, d.P.R. n° 115/2002; in tale ipotesi il custode avrà cura di depositare nel fascicolo telematico della procedura, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine assegnato ai creditori, il rendiconto finale della gestione unitamente alla notula delle spese sostenute e dei compensi eventualmente maturati (ove abbia svolto attività).

**AUTORIZZA**

il custode ad accedere al compendio pignorato, anche al fine di consentire la visita agli interessati all'acquisto, avvalendosi ove necessario dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro per la sostituzione della serratura.

**DISPONE**

che il custode nominato assolva l'incarico conferitogli attenendosi alle seguenti indicazioni:

1. assista l'esperto stimatore negli accessi al compendio pignorato, collaborando con il medesimo – ai sensi dell'art. 569 c.p.c. – al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2° c.p.c. e redigendo una prima relazione informativa entro il termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento;



Firmato Da: D'ANGELO MARIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65dff96adb34fae81319fe6330ff4204

2. almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata *ex* art. 569 c.p.c. relazioni al G.E. circa lo stato occupativo del bene, precisando in particolare se gli immobili siano occupati dai debitori esecutati e dalla loro famiglia nonché se vi siano titoli opponibili alla procedura, la presenza di situazioni particolari sia relative alle condizioni di vita e di famiglia degli occupanti sia alle esigenze di conservazione e manutenzione del compendio, così da permetterne la discussione nel contraddittorio con le parti;
3. ove gli immobili siano abitati dagli esecutati e dalla loro famiglia, vigili affinché i medesimi conservino i beni pignorati con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità segnalando al Giudice ogni inadempimento rispetto ai doveri agli stessi imposti dall'art. 560 c.p.c.;
4. ove gli immobili siano liberi, provveda alla loro custodia e cura, verificandone lo stato di manutenzione sia all'atto della sua nomina che successivamente mediante periodici accessi *in loco*, curando che non ne venga lesa l'integrità materiale, promuovendo se del caso i procedimenti giudiziari necessari alla conservazione delle cose, previa autorizzazione del G.E.;
5. provveda all'amministrazione dei beni medesimi, qualora gli stessi siano a reddito, curandone una gestione oculata secondo le regole della corretta amministrazione, richiedendo al Giudice le debite autorizzazioni sia per la stipula di nuovi contratti di locazione e/o conduzione che per il loro "straordinario" rinnovo;
6. provveda all'incasso dei canoni e/o delle rendite provenienti dai beni mediante sollecito deposito delle somme sul libretto intestato alla procedura esecutiva, seguendo le indicazioni della Cancelleria;
7. provveda a rendere il conto, a norma dell'art. 593 c.p.c., depositando relazioni ogni semestre, evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia (ciò al fine di agevolare la distinzione delle masse nel caso di liberazioni parziali, di beni appartenenti a soggetti diversi o di intervento di creditori aventi diritto a soddisfarsi sul ricavato di alcuni dei beni pignorati):
   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.

   Al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute. 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 del documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari), con espresso invito alle stesse a presentare, mediante deposito in Cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni e con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato; la documentazione attestante



Firmato Da: D'ANGELO MARIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65dff96adb34fae81319fe6330ff4204

l'avvenuta comunicazione alle parti andrà debitamente allegata dal custode al rendiconto depositato nel fascicolo telematico della procedura.

Il rendiconto finale di custodia relativo alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato, già debitamente comunicato alle parti ed al debitore con gli avvertimenti già sopra indicati entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo lotto, andrà trasmesso al G.E. – unitamente all'istanza di liquidazione di spese e compensi redatta ai sensi del D.M. n° 80/2009– entro i successivi 30 giorni corredato della relativa documentazione giustificativa e con la prova dell'avvenuta comunicazione del rendiconto finale alle parti ed al debitore.

8. accompagni gli eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni contenendo – nei limiti del possibile – i disagi per gli occupanti, curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i visitatori;
9. fornisca ogni utile informazione ad eventuali interessati all'acquisto in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche ed alla consistenza dei beni;
10. segnali prontamente al Giudice la necessità o l'opportunità di ordinare, prima della pronuncia dell'ordinanza di delega alla vendita ovvero comunque anteriormente all'aggiudicazione/assegnazione degli immobili, la liberazione degli stessi – laddove non siano abitati dai debitori e dal loro nucleo familiare – in particolare nel caso di cespiti liberi, occupati da terzi senza titolo opponibile ovvero in caso di violazione da parte dei debitori esecutati dei doveri sugli stessi gravanti come previsto dall'art. 560 co. 6° c.p.c., richiedendo l'autorizzazione a promuovere le necessarie azioni giudiziarie allorquando gli immobili risultino detenuti in forza di validi titoli, in presenza tuttavia di inadempimenti;
11. dia esecuzione all'eventuale ordine di liberazione ai sensi del novellato u.c. dell'art. 560 c.p.c., richiedendo al G.E. le eventuali disposizioni del caso;
12. in caso di avvenuto versamento del saldo prezzo, se richiesto dall'aggiudicatario, provveda a consegnare anticipatamente gli immobili, laddove gli stessi non siano occupati dai debitori;
13. si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle ulteriori indicazioni si seguito esposte:

A) entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in Cancelleria copia della relazione di stima ove già redatta, effettuerà un primo accesso agli immobili pignorati presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se i beni siano occupati 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;

B) ove gli immobili siano occupati dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza *ex* art. 569 c.p.c.; 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 procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di



Firmato Da: D'ANGELO MARIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65dff96adb34fae81319fe6330ff4204

evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento dei compensi degli ausiliari del G.E.;

C) qualora gli immobili risultino occupati da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino i beni ed 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 dell'occupazione (ad es., certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);

D) ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta (laddove consentita dalla normativa applicabile al caso di specie), comunicherà la circostanza al Giudice ed ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

E) ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice ed ai creditori allegando alla stessa una bozza dell'ordine di liberazione redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria;

F) provvederà infine a redigere una relazione di primo accesso da depositare in Cancelleria entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

G) in ogni caso, il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere *in loco* per consentire la visita dei beni; che la pendenza della presente procedura non esonera il debitore- proprietario dal provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali né da qualsivoglia responsabilità civile per eventuali danni arrecati a terzi dagli immobili di sua proprietà; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione dei beni pignorati, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione degli immobili;

H) eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax ovvero posta elettronica una sintetica comunicazione a tutti i creditori costituiti;

I) accerterà con cadenza annuale, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido). Il custode avrà cura in particolare di richiedere – sia all'amministratore di condominio che all'esecutato – se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore ad inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente gli immobili pignorati. Si precisa in ogni caso che 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 delle pretese azionate 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 con i frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato



Firmato Da: D'ANGELO MARIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65dff96adb34fae81319fe6330ff4204

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 nei confronti del condominio è pertanto il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute;

L) quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione – redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria – e la sottoporrà al Giudice;

M) provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito *internet* del Tribunale, controllando l'esattezza dei dati e segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

N) il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi;

O) il custode dovrà assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta che dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, la visita dei beni in vendita, accompagnandoli di persona (ovvero a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* purché senza aggravio di spese per la procedura) in modo da garantire la massima riservatezza. Le visite degli immobili dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare pertanto possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura vendita; allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura vendita. 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 l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene e che andrà depositata in busta chiusa nel luogo stabilito in seno all'avviso di vendita entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto (ove disposta) sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – un'offerta in rialzo, a differenza dell'udienza di vendita senza incanto. Il custode illustrerà, infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere eventualmente richiesto un mutuo;

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

Q) laddove gli immobili non siano stati liberati prima dell'emissione del decreto di trasferimento, il custode provvederà a predisporre – subito dopo il versamento del saldo prezzo – la bozza di ordine di liberazione. Laddove l'ordine di liberazione sia emesso e portato



Firmato Da: D'ANGELO MARIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65dff96adb34fae81319fe6330ff4204

ad esecuzione ai sensi dell'art. 560, co. 6°, c.p.c., sarà cura del custode relazionare sul buon esito della procedura di liberazione, su eventuali rinvii dello sloggio e sulle iniziative eventualmente assunte presso i Servizi Sociali ed il Comune.

**Manda** alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Messina, 30/04/2025

Il Giudice dell'esecuzione
*dott.ssa Maria Carmela D'Angelo*



Firmato Da: D'ANGELO MARIA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65dff96adb34fae81319fe6330ff4204