



**TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento;

vista la rinuncia del custode-professionista delegato avv. POLITELLI ANNA comunicato a mezzo e.mail;

ritenuta la necessità di sostituire il precedente custode/professionista delegato;

PTM

-dispone la sostituzione del precedente custode/professionista delegato, nell'attività di custodia e di delegato alla vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, con dott. commercialista Dario Sacco;

-ordina al precedente custode- professionista delegato di presentare il rendiconto di gestione, ove non vi abbia già provveduto, entro 20 gg a far data dalla comunicazione del presente decreto, avvertendolo espressamente che, in caso di inottemperanza a tale obbligo, l'omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica per i reati configurabili nella fattispecie;

- dispone, inoltre, che il custode nominato con il presente provvedimento segua le istruzioni di cui agli allegati, tenendo conto di quanto già svolto dal precedente custode in modo da evitare una duplicazione di attività se non necessario;

- dispone che il professionista nominato in qualità di delegato alla vendita proceda a dare esecuzione alle ordinanze di vendita già in atti, tenendo conto dell'attività già svolta;

DISPONE

che il custode giudiziario/professionista delegato accetti l'incarico, di cui rispettivamente agli allegati 1 e 2, (o faccia pervenire rinuncia) entro il più breve tempo possibile dal ricevimento della comunicazione del presente decreto, con modalità telematiche, con la compilazione, sottoscrizione *CON FIRMA DIGITALE* e deposito telematico in cancelleria dei modelli allegati (rispettivamente allegati 2 e 4).

Autorizza, in caso di mancato funzionamento del sistema informatico, il custode/professionista delegato a comparire, rispettivamente innanzi al cancelliere e al giudice, per il conferimento dell'incarico il martedì successivo (dalle ore 11:30 alle ore 12:30) alla data in cui hanno ricevuto comunicazione del presente decreto.

DISPONE

che la cancelleria verifichi, dopo cinque giorni dalla comunicazione agli ausiliari suddetti, l'avvenuta accettazione dell'incarico e segnali al giudice dell'esecuzione l'eventuale mancata accettazione.

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante ed agli altri creditori intervenuti, nonché al debitore (se costituito, presso la residenza



dichiarata o il domicilio eletto, se non costituito, presso la cancelleria del tribunale) e per la convocazione del custode nominato con ogni mezzo utile.
Napoli, 24.06.2024

Il Giudice dell'esecuzione
dott. ssa Maria Luisa Buono

ALLEGATO N. 1

CONFERIMENTO INCARICO A CUSTODE.

Il giudice conferisce al custode il seguente incarico:

Il custode, dopo aver effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione reperita di cui sopra ed avere verificato che non vi sono ostacoli, immediatamente riscontrabili, alla vendita del compendio pignorato, **tenterà, il prima possibile e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina, unitamente all'esperto.**

In caso di esito positivo del tentativo di accesso, il custode verificherà 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. Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi 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, 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 a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode.

Se l'immobile risulterà occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupano il bene e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà il rispetto della destinazione d'uso del bene, quale sia la prossima data di scadenza, nonché la congruità del canone di locazione (e qualora sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo lo comunicherà al G.E.) 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.

Nell'ipotesi di occupazione sine titolo ovvero con titolo non opponibile alla procedura esecutiva il custode giudiziario chiederà al giudice dell'esecuzione l'autorizzazione ad acquisire alla procedura l'indennità di occupazione sine titolo, previa quantificazione eseguita dall'esperto (che potrà determinarla parametrandola innanzi tutto ai canoni indicati nel titolo esistente sebbene non opponibile, ed in ogni caso quantificandola anche in base ai valori medi dei canoni di locazione in zona in caso di occupazione senza alcun titolo).

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.

Il custode accerterà, 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), rappresentando in ogni caso che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria e straordinaria non espressamente autorizzate dal tribunale.



Il custode avrà cura, altresì, 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 a inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

In caso di esito negativo del tentativo di primo accesso dovuto a mancata abitazione dell'immobile, irreperibilità del debitore o ostacoli all'accesso da parte del debitore o dell'occupante, il custode relazionerà immediatamente al giudice dell'esecuzione, chiedendo l'autorizzazione all'accesso forzoso con l'assistenza della forza pubblica.

Nelle ipotesi in cui sia possibile rinvenire all'interno dell'immobile beni mobili di particolare pregio il custode lo riferirà al giudice al fine di richiedere l'assistenza dell'Ufficiale Giudiziario.

c) Il custode, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., depositerà UNA SECONDA RELAZIONE nella quale riporterà in sintesi quanto già evidenziato nella prima e l'esito delle operazioni di accesso e di accertamento compiute.

d) Il custode curerà l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione. Più precisamente compito del custode è la **conservazione in senso stretto o amministrazione conservativa** del bene, distinta dalla amministrazione gestoria. La **conservazione** non è riferita alla res pignorata nella sua materialità, ma al suo valore economico di scambio, ed è quindi compresa nella custodia ogni attività volta ad evitare la svalutazione nelle more della procedura e ad assicurare la realizzazione del giusto prezzo di mercato al momento della vendita. Essa è finalizzata al mantenimento della piena integrità materiale, che potrebbe essere pregiudicata da danneggiamenti operati dal debitore o da terzi, ma anche da condotte distruttive. Al custode spettano, quindi, la sorveglianza sull'operato dell'occupante e la tempestiva segnalazione di fatti o comportamenti che possano compromettere il bene colpito da pignoramento; il dovere di sorveglianza sulla condizione dell'immobile al fine di rilevare tempestivamente eventuali pericoli che possano scaturire dalla cosa in custodia (es. stato di inagibilità e pericolo di crollo, presenza di pozzi o buche, presenza di amianto di copertura, condizioni igienico sanitarie precarie, presenza di animali abbandonati); l'adozione di mezzi adeguati ad evitare intrusioni e/o danneggiamenti. In caso di liberazione dell'immobile provvederà alla sostituzione delle serrature, alla chiusura di vani aperti, alla recinzione di terreni incolti e, in taluni casi, per immobili isolati, anche la predisposizione di dispositivi di allarme. Rientrano nei compiti di salvaguardia dell'integrità materiale del bene la manutenzione ordinaria e quella straordinaria anche con esecuzione di interventi urgenti in relazione alle circostanze: a mero titolo esemplificativo, piccole riparazioni, disinfestazione, taglio dei rami che si protendono verso il vicino, ecc.. La conservazione è finalizzata anche al mantenimento dell'utilità economica del bene pignorato. La conservazione del valore d'uso dell'immobile pignorato, anch'esso oggetto di pignoramento *ex art. 2912 c.c.*, con l'avvertenza che il riferimento ai "frutti" (art. 820 c.c.) del bene staggito è rivolto sia ai frutti civili (canoni di locazione o di affitto), sia ai frutti naturali. L'attività si sostanzia, concretamente, nella riscossione dei canoni previsti per locazioni o affitti già in corso o nell'incasso dell'indennità per ritardata restituzione (con decorrenza dalla sostituzione nella custodia). L'obbligo per il custode incombe dal provvedimento di nomina fino al deposito del decreto di trasferimento sottoscritto dal G.E., in cui si realizza l'effetto traslativo in favore dell'aggiudicatario, ed ha per oggetto tutti frutti maturati dopo la trascrizione del pignoramento fino al decreto di trasferimento. Dei frutti maturati dalla data del pignoramento alla sostituzione nella custodia risponde naturalmente il debitore quale custode *ex lege* che deve rimetterli alla procedura con il rendiconto di gestione, ma laddove questi non lo faccia il custode giudiziario nominato in sostituzione è legittimato a recuperarli coattivamente presso il debitore se percepiti o presso il conduttore se non sono stati mai versati.

Il custode ha anche, comunque, mansioni più propriamente riconducibili alla funzione di amministrazione e gestione del compendio pignorato, provando ad incrementare le potenzialità del cespite per consentire di sfruttare appieno anche il suo valore d'uso e di ottenere una sua migliore



liquidazione. Il custode dell'immobile pignorato non può quindi limitarsi a conservare l'integrità materiale di ciò che è oggetto del suo incarico, ma deve occuparsi di conservarne e se possibile, incrementarne il valore economico e, ove si tratti di beni fruttiferi, di percepirne e conservarne i frutti. Dalla speciale natura dei contratti di godimento stipulati dal custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. discendono conseguenze rilevanti sulla sua durata e sulla derogabilità della disciplina vincolistica dettata per le locazioni di immobili o per gli affitti di fondi rustici. A tal proposito la giurisprudenza e la dottrina riconoscono la piena validità delle clausole che (*ex art. 1603 c.c. e in deroga alla normativa speciale*) comportano la risoluzione per effetto della vendita forzata del bene (in quanto esprimono "un limite di durata connaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità, che lo sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli artt. 7 e 41 della legge 22 luglio 1978, n. 392") e impediscono l'applicabilità delle norme sulle proroghe legali degli affitti agrari.

Di contro il custode giudiziario è tenuto ad effettuare la immediata disdetta di tutti i contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile.

L'aggiudicatario infatti in tal modo dopo il decreto di trasferimento, quando il contatto sarà giunto alla sua scadenza quadriennale sarà libero di rinnovare il contratto di locazione ritenuto conveniente, ovvero intimare la finita locazione e liberare l'immobile ove ritenuto poco proficuo.

e) il custode presenzierà alle udienze, unitamente all'esperto, se nominato prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., e tutte le volte in cui è richiesta la sua presenza. Periodicamente verificherà l'integrità e la completezza del fascicolo, segnalando 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:

- in occasione delle visite il custode fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta da 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. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso - e dunque anche in assenza di altri offerenti - una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto;

- illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo;

- laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione.

AUTORIZZA

sin d'ora il custode all'apertura di un libretto bancario (ove non vi abbia proceduto il precedente custode), presso l'Agenzia n. 39 del Banco di Napoli ubicata all'interno del Palazzo di Giustizia, per il deposito delle eventuali somme che saranno percepite nel corso dell'amministrazione e della gestione dei beni.

LIQUIDA

in favore del custode, un acconto su borsuali e competenze pari **ad euro 300,00**, che pone a carico del creditore procedente.



Il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le ulteriori spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

Il custode depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, anche a mezzo fax, 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.

Il giudice dell'esecuzione
dott. ssa Maria Luisa Buono

ALLEGATO N. 2

R.G.E. N.

ACCETTAZIONE INCARICO DA PARTE DEL CUSTODE -PROFESSIONISTA DELEGATO

Il/la sottoscritto/a avv./dott./dott.ssa

rilevato che è stato/a nominato/a custode giudiziario in sostituzione del debitore esecutato, ex art. 559 c.p.c., nonché è stato nominato professionista delegato con decreto del comunicato il

visto il contenuto dell'incarico di cui all'allegato n. 1) del decreto di nomina, i quesiti e le prescrizioni indicate;

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato; in particolare:
- di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile;



- di non aver 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;

DICHIARA

di accettare l'incarico conferito con il decreto di nomina (allegato n. 3) ed, in particolare, di accettare tutte le prescrizioni ivi indicate.

....., lì

Il custode/professionista delegato nominato

.....

