



TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

**DECRETO DI NOMINA CUSTODE**

Il Giudice dell'Esecuzione,  
visti gli atti,

rilevato che in data odierna, con separato provvedimento, si procede alla nomina di CTU e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.,  
ritenuta la necessità di nomina del custode al fine di assistere il CTU nominato e assicurare il regolare svolgimento della procedura.

**NOMINA**

custode del compendio immobiliare pignorato il notaio CONFORTI Carlo;

**DISPONE**

che il custode:

1. coordinandosi con il c.t.u., effettui al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina; qualora sia impedito, richieda al GE l'accesso con la forza pubblica; rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo;
2. comunichi al debitore che vive nell'immobile che lui e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, ma che hanno l'obbligo di conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e di mantenerne e tutelarne l'integrità, consentendo, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti;
3. vigli sul comportamento del debitore, dei suoi familiari o di terzi che occupano l'immobile, e avvisi i predetti che in caso di inadempimento ai predetti obblighi potrà essere disposta la liberazione dell'immobile;
4. nel caso in cui l'immobile non sia abitato dal debitore, dai suoi familiari o da terzi aventi titolo opponibile alla procedura, ne prenda immediato possesso escludendo dallo stesso il debitore;
5. comunichi al debitore la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;
6. segnali immediatamente al GE ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

7. riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente intestato alla procedura; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c. ; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale che inviterà a trasmettergli copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio; avvisi il debitore che deve pagare le spese condominiali e che in caso di mancato pagamento o di mancata collaborazione può essere disposta la liberazione dell'immobile;
8. accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario ad hoc e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, organizzando le visite in orari differenziati e adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri;
9. a richiesta metta a disposizione, anche solo in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, precisando se richiesto gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c.
10. provveda a che il nome ed il recapito del custode siano in futuro inseriti nella pubblicità commerciale;
11. comunichi la sua designazione ai creditori e all'esecutato, e così pure comunichi in futuro ai creditori l'ordinanza di vendita;
12. fino all'ordinanza di vendita, renda, a norma dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione per ogni unità immobiliare trimestralmente se l'immobile è fruttifero, ogni sei mesi negli altri casi 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.
13. dopo l'ordinanza di vendita, depositi gli stessi rendiconti ogni quattro mesi, unitamente alle relazioni periodiche sull'attività delegata;
14. ultimata la vendita, al momento del deposito della bozza di progetto di distribuzione depositi il rendiconto finale della gestione;
15. provveda all'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560, 6° comma c.p.c.

#### PONE

a carico del creditore precedente il versamento a titolo di fondo spese della somma di € 2.000,00 entro il termine di giorni 40 dalla comunicazione del presente provvedimento, a pena di improseguibilità.

SI PRECISA CHE IL FONDO SPESE AL CUSTODE NON SOSTITUISCE QUELLO DA VERSARE QUALE ACCONTO AL C.T.U.

DISPONE

Che il custode comunichi entro 10 giorni al creditore precedente gli estremi del conto della procedura, e riferisca immediatamente al GE nell'ipotesi in cui il fondo spese non sia versato tempestivamente.

Si comunichi alle parti, al custode e al CTU.

Alessandria, 12 febbraio 2024

Il Giudice  
Roberta Brera