



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

*Seconda Sezione Civile*

*Esecuzioni immobiliari*

Il Giudice dell'esecuzione,

esaminati gli atti;

vista l'istanza depositata del nominato esperto stimatore, dal quale si evince la difficoltà di accedere al compendio pignorato;

ritenuto necessario, in casi del genere, anticipare la nomina del custode

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

**NOMINA CUSTODE**, in sostituzione del debitore, il professionista delegato  
avv. Guendalina Corradi

**ORDINA** al debitore ed a qualunque occupante dell'immobile pignorato, non munito di titolo opponibile alla procedura, di rilasciare quest'ultimo a favore del custode;

**ORDINA** al debitore, entro il termine di giorni sessanta dalla comunicazione della presente ordinanza, di depositare in cancelleria il conto della sua gestione a decorrere dalla data di notifica del pignoramento e le rendite disponibili, da versare su libretto bancario da aprirsi a cura del custode, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice;

**ORDINA** alla Forza pubblica competente per territorio di prestare assistenza al custode giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato, ai sensi degli artt. 68 e 560 c.p.c. e 14 ord.giud.;

**DISPONE** quanto segue in merito alla custodia e alla liberazione dell'immobile pignorato:



1) il custode provvede, secondo le modalità di seguito previste, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato e non può delegare l'esercizio delle sue funzioni, rispondendo in ogni caso personalmente al G.E.;

2) il custode, appena ricevuta notizia della nomina, compare in cancelleria per accettare l'incarico, sottoscrivendo apposita dichiarazione;

3) il custode redige, entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, apposita relazione preliminare, nella quale indica - previo esame della documentazione ipocatastale - lo stato di possesso degli immobili, valuta la redditività della custodia, dà conto di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura (allegando la relativa documentazione) o di eventuali possibilità di concessione in godimento e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; 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, salvo che riscontri l'esistenza di un contratto di concessione in godimento opponibile alla procedura o di elementi ostativi all'immissione in possesso, da segnalarsi mediante la relazione preliminare (ad es. titolarità del bene in capo a soggetti diversi dal debitore, problemi nell'identificazione dell'immobile, etc.) e salvo che venga concessa autorizzazione ad abitare o autorizzata la stipula di contratto di concessione in godimento e fatta salva, altresì, l'ipotesi che si tratti di beni pignorati in quota, procede all'immissione nel possesso del compendio pignorato, secondo le specifiche istruzioni indicate di seguito:

- la liberazione avviene a cura del custode con oneri a totale carico della procedura e senza l'osservanza delle formalità previste dagli artt. 605 ss. c.p.c., per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva, né che si notifichi precetto o avviso per il rilascio ai sensi dell'art. 605 ss. c.p.c., né l'intervento dell'Ufficiale giudiziario; il custode è comunque tenuto a redigere verbale degli accessi eseguiti;

- il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione entro 150 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

- il custode esegue senza ritardo un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di accertarne lo stato di possesso, e redige apposito verbale;

- il custode provvede a notificare al debitore comunicazione della data del primo accesso finalizzato al rilascio, a mani o mediante raccomandata con avviso di ricevimento;

- ai soggetti occupanti identificati - diversi dal debitore (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



presenza 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 o 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 provvedimento del Giudice di autorizzazione per il debitore ad abitare o autorizzazione alla conclusione o al rinnovo di contratto di concessione in godimento e fatta salva la sussistenza di situazioni eccezionali, sulle quali il custode relazionerà senza indugio per iscritto al G.E. (ad es. presenza di soggetti ristretti agli arresti o in stato di detenzione domiciliare);

- il custode acquisisce dal debitore che occupa l'immobile pignorato l'eventuale istanza di autorizzazione ad abitare ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e provvede a depositarla tempestivamente in via telematica, unitamente ai documenti che l'istante dovrà fornire (certificato di residenza, documentazione inerente la situazione reddituale, altra documentazione idonea a comprovare le esigenze abitative ad es. stato di famiglia o documentazione medica), in difetto dei quali l'autorizzazione non potrà essere concessa;

- 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; 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 prerogative, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto della procedura, assicurando la loro assistenza sino alla conclusione delle operazioni; 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 farne relazione allo stesso Giudice dell'esecuzione; le modalità di assistenza e ausilio ad opera della forza pubblica sono indicate in apposita circolare emessa dall'intestato ufficio;

- nel caso di beni pignorati in quota o per diritti reali minori si ordina al comproprietario o al contitolare di diritti reali di 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;
- qualora nell'immobile si trovino beni mobili ovvero documenti, il custode redige inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante fotografie o riprese audiovisive) e 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 al debitore 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 e il custode relaziona per iscritto al Giudice dell'esecuzione, affinché questi disponga in merito (es. donazione ad enti di beneficenza, 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 e a depositare rendiconto delle attività svolte e delle somme incassate, detraendo le spese sostenute;

- nel caso di fondi 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*;

- 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 professionista ausiliario;

5) Il custode cura la raccolta di offerte di concessione in godimento per i beni staggiti; qualora vi sia la possibilità di conclusione di contratto di locazione o affitto degli immobili pignorati, il custode trasmette la proposta ai creditori, 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 conto anche degli elementi ricavabili dalla relazione di stima), dei pareri dei creditori (intendendosi il silenzio quale parere implicitamente positivo) e 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 e in corso di validità; nel caso di assenza di attestazione, invita l'esperto stimatore nominato dal G.E., in ampliamento dell'incarico già conferito, a verificare l'esistenza di attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica in corso di validità, invitandolo, in caso contrario, ad acquisire A.P.E. entro giorni trenta;

6) 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 il debitore 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 debitore esecutato e conduttore, tale forma di adempimento risultasse preclusa;

7) i frutti civili dell’immobile pignorato, unitamente a quanto eventualmente rimesso dal debitore al momento della resa del conto, vengono versati in apposito libretto bancario (uno per lotto, in caso di pluralità di immobili), da accendersi a cura del custode, intestato alla procedura e vincolato all’ordine del Giudice; tale libretto deve essere depositato in cancelleria subito dopo l’apertura e può essere prelevato dal custode soltanto per il tempo strettamente necessario al compimento di operazioni;

8) Il custode provvede ad intimare al debitore 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);

9) quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia si rammenta che:

- gli atti di concessione in godimento non aventi data certa anteriore al pignoramento e 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 dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, salva autorizzazione espressa del G.E.;

- il debitore rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali, anche ai fini della responsabilità *ex art. 2051 c.c.*;

- il debitore 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 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 (la distribuzione dei frutti, fatta salve le norme speciali applicabili al credito fondiario, potrà normalmente 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.);

- 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 il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute;

**10)** il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita; questi hanno diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta; tale istanza, sino all'attivazione del portale delle vendite pubbliche, è rivolta direttamente al custode e non può essere resa nota a persona diversa da questi (è fatto divieto al custode di rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate e i loro nomi); la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro; il custode provvede ad accompagnare separatamente gli interessati, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* (senza aggravio di spese e sempre sotto la sua diretta responsabilità); il custode stabilisce modalità e tempi delle visite, se necessario e in quanto possibile concordandoli con i legittimi occupanti e riferendo per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro;

**11)** a seguito di aggiudicazione o di assegnazione il custode procede a immettere nel possesso l'aggiudicatario o l'assegnatario, mediante consegna delle chiavi dell'immobile; qualora non vi abbia già provveduto, procede alla liberazione dell'immobile occupato dal debitore autorizzato ad abitare o dal terzo titolato, secondo le modalità sopra previste; in questa ipotesi trovano altresì applicazione le seguenti disposizioni:

- il custode deve dare notizia della pronuncia del decreto di trasferimento e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale conduttore o affittuario (con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario) e intimargli il rilascio secondo le modalità sopra previste;

- 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);

**12)** in caso di estinzione (parziale o totale) della procedura, il custode provvede a restituire le chiavi dell'immobile al debitore; 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;

**13)** il custode è onerato a depositare relazione periodica con rendiconto della custodia almeno ogni sei mesi a decorrere dal deposito della relazione preliminare, salva la sussistenza di situazioni specifiche meritevoli di rilievo (es. deterioramento dello stato dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione, occupazione ad opera di terzi, etc.); al momento dell'aggiudicazione o dell'estinzione, il custode rende il conto finale della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito a



presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti giorni, con avviso che, in mancanza, il conto si intenderà approvato; solo dopo la scadenza di detto termine il custode provvede a depositare il rendiconto, eventuali osservazioni e le proprie deduzioni;

**14)** il custode provvede a formare apposito sottofascicolo della custodia; 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. 16bis co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura degli stessi;

**15)** il custode predispone la nota spese ai sensi del D.M. 80/1999 ed indica nella nota quanto segue: breve sintesi dell'attività svolta; valore del compendio; 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); 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); totale ed elenco dettagliato delle spese vive sostenute, con allegazione dei documenti giustificativi (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).

Il Giudice dell'esecuzione, infine, onera il creditore procedente a corrispondere senza dilazione al custode un **acconto di euro 500,00 per le spese vive** e dispone che il custode informi mediante relazione scritta il G.E. in caso di mancato versamento; tale omissione sarà valutata ai fini dell'eventuale declaratoria di improseguibilità dell'esecuzione.

Onera la Cancelleria ad eseguire la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato.

Siracusa, 02/08/2018

Il Giudice dell'esecuzione

*dott.ssa Alessia Romeo*

