



TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 213/2020 R.G.Es.;
vista la nota dell'esperto stimatore arch. Manuela Giliberto depositata in data 16.06.2021;
tenuto conto del comportamento non collaborativo del debitore esecutato, che non ha ancora consentito l'accesso agli immobili pignorati;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 559^{III} c.p.c., la normativa applicabile *ratione temporis* alla presente procedura prevede la sostituzione del custode e che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta sostituzione non abbia utilità;

che, all'opposto, deve ritenersi che essa consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., oltre a garantire una proficua vigilanza sul rispetto degli obblighi di legge gravanti sul debitore ai fini della conservazione, della manutenzione e dell'amministrazione degli immobili pignorati;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. Giovanni Costa,

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- accedere alle unità immobiliari oggetto della procedura, previa comunicazione al debitore esecutato e, nell'ipotesi di immobili non abitati ovvero di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici del debitore medesimo o degli occupanti, avvalersi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, previa specifica autorizzazione da richiedere senza ritardo al G.E., eventualmente provvedendo a sporgere formale querela per il reato di cui all'art. 388^V c.p. (cfr. Cass. Pen. sez. VI, 22 ottobre 1999 n° 692);
- verificare preliminarmente l'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54-ter d.l. n° 18/2020, in ossequio alle Circolari in vigore presso questo Ufficio;
- vigilare affinché il debitore e i familiari con lui conviventi conservino i beni pignorati con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- vigilare sul corretto assolvimento da parte del debitore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che sul pagamento delle spese condominiali;
- compiere a tal fine periodici accessi agli immobili pignorati – con cadenza almeno trimestrale – ed allegare alle relazioni periodiche la documentazione fotografica idonea a verificare il rispetto dei suddetti obblighi di conservazione e manutenzione durante l'intero corso della procedura esecutiva;
- segnalare senza ritardo eventuali comportamenti volti ad ostacolare il diritto di visita dei potenziali acquirenti o tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia dei beni e, più in generale, la violazione degli obblighi di legge gravanti sul debitore e sui familiari con lui conviventi;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (tenuto conto a tal fine delle indicazioni fornite dalla più recente giurisprudenza di legittimità – cfr. Cass. Civ. sez. III, 22 giugno 2016 n° 12877 – e considerato pertanto che le spese che possono essere legittimamente poste a carico dei creditori a titolo di anticipazione – ed a pena di estinzione anticipata della procedura – sono

unicamente quelle necessarie alla conservazione del compendio pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza e non meramente conservative della sua integrità), intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, incassando senza ritardo – se dovuti – eventuali canoni a carico degli occupanti, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; laddove gli occupanti documentino l'avvenuto pagamento al debitore di canoni maturati in epoca successiva al pignoramento, il custode provvederà senza indugio a richiedere al debitore medesimo di riversare entro 30 giorni alla procedura – su un conto corrente bancario o postale vincolato all'ordine del G.E. che verrà all'uopo acceso dal custode – le rendite indebitamente trattenute in violazione del comma 1° dell'art. 593 c.p.c., provvedendo in difetto a sporgere nei suoi confronti formale denuncia-querela per tutti i reati ravvisabili nel caso di specie e commessi nella veste di custode *ex lege*; si precisa che il medesimo conto corrente potrà essere successivamente utilizzato dal delegato per le attività di vendita, purché sia mantenuta una contabilità separata;

- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione nei casi consentiti dalla legge, previa autorizzazione del Giudice e – se necessaria – nomina di un legale;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, in ossequio al disposto dell'art. 560 c.p.c.;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione dei beni ai sensi dell'art. 560^{VI} c.p.c. (come da ultimo modificato), avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro.

Il compenso del custode verrà liquidato dal G.E. successivamente alla vendita ed all'incasso del prezzo ovvero in ogni caso all'esito della procedura. La creditrice procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode – su richiesta dello stesso – le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico laddove di importo superiore al fondo spese di cui *infra*. Eventuale richiesta della creditrice procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dalla creditrice al custode, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione prevista. In tal caso il custode verificherà senza indugio se alcuno degli altri creditori muniti di titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura.

AUTORIZZA

il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita dei cespiti agli interessati all'acquisto, avvalendosi ove necessario dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro previa specifica autorizzazione da richiedere senza ritardo al G.E.;

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) 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;
- 2) 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 evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento dei compensi degli ausiliari del G.E.;

- 3) 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);
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) provvederà infine a redigere una relazione di primo accesso sulla scorta delle indicazioni contenute nell'allegato 1) alla presente ordinanza, da depositare senza ritardo in Cancelleria.

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; che successivamente all'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio dei beni.

Eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax ovvero posta elettronica una sintetica comunicazione a tutti i creditori costituiti.

In ogni caso il custode 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 staggiati, 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 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.

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione – redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria – e la sottoporrà al Giudice.

Il custode giudiziario 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.

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

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.

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.

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 che, previa formale richiesta dell'aggiudicatario da formulare entro 10 giorni dal versamento medesimo, il Giudice emetterà senza ritardo; in difetto di tempestiva istanza il custode dovrà pertanto considerarsi esentato da ogni obbligo in ordine alla liberazione del compendio trasferito. Laddove l'ordine di liberazione sia emesso e portato 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 slogging e sulle iniziative eventualmente assunte presso i Servizi Sociali ed il Comune.

Il custode dovrà altresì rendere con cadenza semestrale, a norma dell'art. 593¹ c.p.c., il conto della sua gestione 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.

Il custode ometterà invece di rendicontare eventuali spese che, ai sensi dell'art. 2^{VI} d.m. n° 80/2009, sono destinate ad essere rimborsate in via meramente forfettaria e pertanto non incidono sulle poste oggetto di rendicontazione.

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 dei 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 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.

ASSEGNA

al custode un acconto per spese e compensi di complessivi € 700,00 (di cui € 200,00 quale fondo spese ed € 500,00 a titolo di anticipo sul compenso per l'attività di custodia) che viene posto provvisoriamente a carico della creditrice procedente la quale dovrà versarlo 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^I 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).

rappresenta che il compenso finale relativo all'attività di custodia verrà liquidato dal G.E. esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione ai sensi dell'art. 593, commi 2° e 3°, c.p.c. e comunque prima della predisposizione del progetto di distribuzione finale, salvo ingiustificato ritardo del custode nella presentazione della nota spese;

Si comunichi alle parti, al nominato custode ed al perito a cura della Cancelleria.

Messina, 28/06/2021

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Claudia Giovanna Bisignano

Allegato 1):

Obblighi dichiarativi

Il custode giudiziario, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico, è tenuto a dichiarare:

- nella consapevolezza circa la responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica ed organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, ovvero mediante un delegato eventualmente anche comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Contenuto della relazione di primo accesso (da trasmettere al Giudice)

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo *pec*, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore *ex art. 68 c.p.c.*;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile;
- eventuali situazioni "anomale" di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato; verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, il custode proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovranno essere allegati il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

Visite degli immobili

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

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 (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), 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.