



TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA  
SEZIONE CIVILE - GRUPPO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DECRETO DI NOMINA CUSTODE

Il Giudice dell'Esecuzione,  
visti gli atti,  
rilevato che con separato provvedimento si è proceduto 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 Carlo Conforti

DISPONE

che il custode:

1. 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. prenda contatti con il CTU e gli consenta l'accesso ai beni pignorati in tempo utile per consentire il tempestivo deposito della perizia di stima;
4. collabori con il CTU alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c., redigendo apposita relazione informativa entro 45 giorni dal conferimento dell'incarico;
5. vigili 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;
6. 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;
7. comunichi al debitore la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;
8. 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);

9. 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;
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. provveda all'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560, 6° comma c.p.c.

#### PONE

a carico del creditore procedente 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.

#### DISPONE

Che il custode comunichi entro 10 giorni al creditore procedente 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, 31/01/2023

Il Giudice  
Stefano Demontis