



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DECRETO DI NOMINA CUSTODE

Il Giudice dell'Esecuzione Stefano Demontis,
visti gli atti,

vista la richiesta formulata dal CTU nominato, che rappresenta di non riuscire ad accedere all'immobile pignorato per la mancata collaborazione del debitore;
ritenuta la necessità di nomina del custode;

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. Comunichi al debitore che può chiedere al GE l'autorizzazione a proseguire nell'abitazione dell'immobile, la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene. Il custode segnalerà immediatamente al Giudice della esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 2) 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.

3) 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. Il custode deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta metterà 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. Preciserà 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. Il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale;

4) il custode comunicherà la sua designazione ai creditori e all'esecutato e così pure comunicherà ai creditori l'ordinanza di vendita ;

6) Il creditore procedente o surrogante anticiperanno o rimborseranno a richiesta del Custode le spese vive necessarie per l'esecuzione dell'incarico. Il compenso finale sarà liquidato dal GE.

7) Il custode renderà 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. Ultimata la vendita, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza di progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione

8) il custode provvederà all'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560, 4° comma c.p.c.;

9) pone a carico del creditore procedente il versamento a titolo di fondo spese della somma di € 600,00 entro il termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento, a pena di improseguibilità.

Si comunichi alle parti, al custode e al CTU.

Alessandria, 28 luglio 2021

Il Giudice
Stefano Demontis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it