



TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Vista la procedura esecutiva 94/2024 R.Es. promossa nei confronti di

XXX



Visto l'art. 559 c.p.c.,

dispone la sostituzione del custode dei beni pignorati, nominando, in luogo del debitore/del precedente custode:



Avv. DANIELE CONTI



DISPONE

1) Che il custode accerti lo stato della proprietà per l'intero in capo al debitore esecutato e pertanto a tal fine:



- a) darà immediata comunicazione della propria nomina al debitore esecutato, al quale farà presente l'esigenza di procedere alla liberazione del bene oggetto di pignoramento, ove, per il caso specifico, sia stata emessa la relativa ordinanza;
- b) ha il dovere di vigilanza affinché il debitore ed il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne conservino l'integrità;
- c) ove il bene pignorato sia già libero, sostituirà la serratura della porta di ingresso;
- d) ove il bene sia occupato da terzi in virtù di contratto stipulato in data anteriore al pignoramento, il custode riscuoterà i canoni che verserà su libretto postale o bancario o conto corrente, intestato al medesimo custode nella qualifica e, in caso di mancata corresponsione, procederà a richiedere la convalida dello sfratto per morosità, mentre in caso di regolare versamento dei canoni intimerà licenza per finita locazione;
- e) nelle ipotesi di cui al punto che precede, il custode è onerato della verifica della scadenza del termine per il rinnovo del contratto di locazione al fine di sottoporre al GE l'opportunità di impedire detto rinnovo, previa tempestiva disdetta, ciò nell'ottica più generale di verificare attentamente lo stato di occupazione del cespite pignorato al fine



di ridurre al minimo stati occupativi potenzialmente riduttivi dell'appetibilità del bene sul mercato;

- f) per il caso in cui il compendio pignorato sia rappresentato da una quota dell'immobile, il custode riscuoterà la quota del canone di spettanza del debitore, ove il bene sia locato;
 - g) il custode darà comunicazione della propria nomina all'amministratore di condominio, ove il bene sia situato in uno stabile ove il condominio sia costituito;
 - h) ove il bene pignorato possa riservare pericoli per terzi e non esista una polizza assicurativa stipulata dal debitore o dal condominio, il custode provvederà alla stipula per essere garantito da eventuali responsabilità, facendo ricorso alla compagnia di Assicurazione, con la quale il Consiglio dell'Ordine abbia ottenuto particolari condizioni di garanzia e di prezzi;
- 2) il custode, in collaborazione con l'esperto stimatore, provvederà a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e avrà cura di depositare nel fascicolo telematico apposita relazione informativa sul controllo effettuato entro il termine di giorni 30 dall'accettazione dell'incarico;
- 3) ai sensi dell'art. 560, comma 5, il custode, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, provvede all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità;
- 4) ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c. il custode, a richiesta, accompagnerà eventuali interessati a presentare offerta di acquisto a visitare l'immobile, nei 30 gg. successivi alla pubblicazione dell'avviso d'asta sul sito internet, esibendo copia della relazione peritale. A tal fine il custode potrà essere contattato mediante recapito telefonico che sarà indicato nella pubblicità (internet, giornali, manifesti). Il termine di 30 gg potrà essere derogato dal custode qualora emergano eccezionali ragioni di opportunità da evidenziare prontamente al G.E..
- 5) ai sensi dell'art. 560 comma 7 c.p.c., il custode richiederà al giudice dell'esecuzione la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni, salva espressa autorizzazione del giudice alla permanenza dell'occupante nell'immobile. Allo stesso modo procederà quando il debitore che occupa l'immobile ostacoli il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedisca lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, o ancora quando l'immobile non sia tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione o comunque quando siano violati gli altri obblighi che la legge pone a carico dell'esecutato; nelle altre ipotesi previste dall'art. 560 c.p.c., è riconosciuta al custode ampia discrezionalità in ordine alla scelta dei tempi per richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'ordinanza di liberazione dell'immobile pignorato.
- 6) Al momento della consegna, quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode è nominato custode dei beni mobili non assoggettati a

pignoramento, previo inventario dei medesimi da parte dello stesso custode. In tali casi, il custode giudiziario intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione il custode deve dare atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione;

- 7) Il custode termina il proprio incarico con l'attuazione dell'ordine di liberazione, contestuale al decreto di trasferimento e/o in un momento anteriore o successivo a detto decreto nelle ipotesi in cui al precedente punto 5. Solo successivamente gli verrà liquidato il compenso, in base alle attività dal medesimo svolte, previo deposito di specifica nota in conformità al modello che sarà reso disponibile sul sito internet del Tribunale. Il creditore procedente anticiperà le spese vive nella misura forfettaria di € 500,00, salva, per maggiori spese, esibizione di fatture. Il presente incarico si intende conferito anche nell'ambito dell'eventuale giudizio di divisione endoesecutiva, senza necessità di nuova nomina;

Autorizza il Custode ad avvalersi in sede di immissione in possesso e/o accesso all'immobile, dell'ausilio della Forza pubblica, ove richiesto, sia in caso di presenza che di assenza dell'occupante.

Onera il custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, la relativa accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale del modulo allegato.

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

Ancona, 29/05/2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Giuliana Filippello