

Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Paone,

DISPONE

che il custode provveda a svolgere i seguenti compiti:

ESAME DEL FASCICOLO

- 1) prima di fissare l'accesso, **esaminerà il fascicolo** informatico dell'esecuzione, secondo il modello "prima relazione del custode" presente sul sito del Tribunale di Castrovillari e **verificherà** se l'immobile pignorato costituisce l'abitazione principale del debitore;
- 2) acquisirà **certificato di stato civile**, stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio - e - nel caso sia unita civilmente - l'estratto per riassunto dell'atto di nascita;
- 3) laddove riscontrasse **vizi e/o lacune** che siano di ostacolo alla procedibilità dell'esecuzione (es. atti depositati fuori termine, mancanza di titolarità in capo all'esecutato del bene pignorato, nullità della notifica del pignoramento, etc.), relazionerà immediatamente il Giudice per i provvedimenti del caso, sospendendo le operazioni degli ausiliari in attesa del provvedimento;
- 4) nel caso in cui riscontrasse lacune della **documentazione ex art. 567 co 2 cpc** suscettibili di integrazioni (es. continuità delle trascrizioni di atti di provenienza al ventennio, incompletezza della documentazione nei confronti dei comproprietari, etc.), lo segnalerà immediatamente al creditore procedente invitandolo ad integrare le stesse prima dell'udienza fissata ex art. 569/600 cpc relazionando contestualmente al giudice.
- 5) Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, **SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NELLA PROCEDURA**, risultino realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il custode nominato evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

IMMISSIONE IN POSSESSO

- 6) superato l'esame positivo del fascicolo provvederà a **comunicare la sua nomina** al domicilio reale del debitore esecutato notificare;
- 7) prenderà immediato **contatto con l'esperto** nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo dopo l'esame positivo del fascicolo; verificherà, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalerà al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- 8) darà **comunicazione** della data fissata per il primo accesso esclusivamente al **debitore esecutato** mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante:

1. della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;

2. che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

3. che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile **almeno DUE giorni a settimana** in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di **visita**, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate, dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

9) effettuerà nel più breve tempo possibile, unitamente all'esperto stimatore, il **sopralluogo** presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione); al momento del sopralluogo, **rilascierà copia del modello "informativa esecutato occupante"** disponibile sul sito del Tribunale di Castrovillari all'occupante l'immobile pignorato, facendo sottoscrivere il relativo modello per ricevuta e dando atto di tale deposito nella relazione iniziale;

10) in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dal novellato art. 560 cpc, provvederà ad effettuare **sopralluoghi** periodici presso il compendio pignorato (**almeno con cadenza trimestrale**) al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi sulla stessa incombenti; provvederà, altresì, a richiedere periodicamente informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti;

AMMINISTRAZIONE E GESTIONE – RENDICONTO

11) provvederà a versare le **somme incassate** in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, di cui si autorizza sin d'ora l'apertura;

12) darà immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

13) riscuoterà i **canoni di locazione** e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente della procedura;

14) segnalerà tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale **omesso pagamento dei canoni** o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità. Ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale;

15) provvederà ad intimare tempestivamente il **diniego di rinnovo** del contratto alla prima scadenza (motivando il diniego con la necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione) o la disdetta dei contratti opponibili alla procedura esecutiva per le scadenze successive;

16) segnalerà al giudice eventuali necessità di **urgente manutenzione** dell'immobile pignorato;

17) segnalerà ai creditori presenti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale **inadeguatezza del canone** ex art.2923, 3° comma c.c.;

18) qualora taluno degli immobili sia in **condominio**, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in "prededuzione" quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario

dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

19) provvederà a salvaguardare i diritti dei **comproprietari** nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile; qualora sia stato assoggettato ad esecuzione un terreno agricolo spetterà al custode la vendita dei prodotti una volta giunti a maturazione (o con alienazione anteriore alla raccolta, o provvedendo a questa con maestranze assunte *ad hoc*), facendo parte della medesima attività custodiale pure la conclusione (con i cosiddetti «contoterzisti») di contratti per la lavorazione del fondo agricolo (ad esempio, per la vendemmia);

20) renderà trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il **conto della sua gestione** evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia:

il saldo contabile della custodia;

gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate;

le poste attive e quelle passive

le attività compiute;

le istanze proposte;

sommariamente, i provvedimenti ottenuti; 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) che ne abbiano fatto richiesta;

ADEMPIMENTI PER L'UDIENZA EX ART. 569/600 CPC

21) verificherà, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la **documentazione** ipotecaria e catastale in atti e segnalerà al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti e a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; nel caso di espropriazione di beni indivisi controllerà che la documentazione di cui all'art. 567 co 2 cpc riguardi tutti i comproprietari dei beni e sia risalente almeno al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento per accertare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;

22) almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569/600 cpc, depositerà relazione predisposta secondo il secondo il modello "prima relazione del custode", qualora non l'avesse già depositata al momento dell'accettazione dell'incarico;

23) predisporrà, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, la descrizione del bene da allegare all'ordinanza di delega; esaminerà la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato;

24) interverrà alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione (o della divisione), fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICITA', ALLE VISITE ED ALLA LIBERAZIONE DEL BENE

25) avrà cura di verificare le fotografie allegate alla perizia di stima, e qualora le medesime siano incomplete o in bianco e nero effettuerà, entro 30 giorni dalla emissione della ordinanza di delega, l'accesso all'immobile al fine di scattare nuove foto da inoltrare al gestore della vendita;

26) curerà nei termini tutti gli adempimenti pubblicitari relativi agli esperimenti di vendita fissati dal professionista delegato, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita;

27) comunicherà immediatamente l'avviso di vendita al gestore della vendita nominato dal giudice dell'esecuzione;

28) si adopererà, accompagnando di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano visitare l'immobile

o gli immobili oggetto della procedura con congruo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita, singolarmente e con la massima riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

29) provvederà ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale;

30) fornirà ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico (fisso e cellulare).

LIQUIDA

in favore del custode un acconto sul compenso di € 400,00, oltre r.f. 10%, iva e oneri previdenziali, e un fondo spese di € 300,00, ponendo tali somme a carico del creditore procedente.

Si precisa che il custode dovrà emettere fattura solo con riferimento agli importi imputabili ad onorario, non già, invece, con riferimento alle somme necessarie per la costituzione del fondo spese, da depositare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice.

Castrovillari, 15.02.2023

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Alessandro Paone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®