



TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il G.E.

- letti gli atti della procedura esecutiva recante n. 58/2023 R.G.ES promossa contro

TUMIDEI MAURIZIO

- **considerato** che con il pignoramento il debitore esecutato è costituito custode dei beni pignorati, compresi accessori e pertinenze e che, pur non perdendo il possesso del bene sino all'emissione del decreto di trasferimento, gli è inibito darlo in locazione o godimento a terzi senza l'autorizzazione del GE;

- **osservato**, inoltre, che il debitore deve curare la conservazione e la manutenzione del bene pignorato, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

- **considerato** che nel caso di specie il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi, e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi del terzo comma art. 559 c.p.c., anche in difetto di specifica istanza del creditore;

- **ritenuto in ogni caso**, che appare inoltre necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode, con nomina di un soggetto terzo, che consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo ed agevolerà le operazioni del perito consentendo il rispetto dei tempi fissati dalla legge;



- evidenziato, infine, che il nuovo comma e dell'art. 560 c.p.c. stabilisce che il custode ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, in tal modo confermando la necessità che il ruolo di custode sia affidato ad un soggetto diverso dal debitore che possa proficuamente svolgere l'attività di vigilanza indicata;

- visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

SOSTITUISCE

il debitore nella custodia e per l'effetto

NOMINA

quale custode giudiziario del compendio pignorato

dott.ssa Sara Pennacchi

DISPONE

▮ che il creditore procedente provveda al versamento, sul conto corrente della procedura ed entro 30 giorni dalla richiesta del custode, l'importo di € € 600,00 a titolo di fondo spese del custode;

AUTORIZZA

il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per la sostituzione della serratura;

DISPONE

che il custode nominato assolva l'incarico conferitogli, attenendosi alle seguenti indicazioni:

1. assista l'esperto stimatore negli accessi al compendio pignorato;
2. almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. relazioni al GE circa lo stato occupativo del bene, precisando in particolare se l'immobile è sia occupato dal debitore esecutato e famiglia, nonché se vi siano titoli opponibili alla procedura, la presenza di situazioni particolari sia relative alle

condizioni di vita e di famiglia dell'occupante sia alle esigenze di conservazione e manutenzione del bene, così da permetterne la discussione nel contraddittorio con le parti;

3. ove l'immobile sia abitato dall'esecutato e famiglia vigili che i medesimi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità segnalando al giudice ogni inadempimento rispetto ai doveri allo stesso imposti dall'art. 560 c.p.c.;
4. ove l'immobile sia libero, provveda alla sua custodia e cura, verificandone lo stato di manutenzione sia all'atto della sua nomina, sia successivamente con accessi in loco, curando che non ne venga lesa l'integrità materiale, promuovendo, se del caso, i provvedimenti giudiziari necessari alla conservazione della cosa, previa autorizzazione del Giudice;
5. provveda all'amministrazione dei beni medesimi, qualora gli stessi siano a reddito, provvedendo alla loro gestione oculata secondo le regole della corretta amministrazione, richiedendo al Giudice le debite autorizzazioni, sia per la stipula di nuovi contratti di locazione e/o conduzione, sia per il loro "straordinario" rinnovo;
6. provveda all'incasso dei canoni e/o rendite provenienti dal bene, mediante sollecito deposito delle somme sul libretto intestato alla procedura esecutiva, seguendo le indicazioni della Cancelleria;
7. provveda a rendere il conto, a norma dell'art.593 c.p.c., depositando relazioni ogni semestre;
8. accompagni gli eventuali interessati all'acquisto a visitare il bene, curando di fissare orari differenziati ed adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
9. fornisca ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni;
10. segnali prontamente al Giudice la necessità o l'opportunità di ordinare, prima dell'aggiudicazione/assegnazione dell'immobile, la liberazione dell'immobile, ove lo stesso non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, e in particolare in caso di immobile libero, occupato da terzi senza titolo opponibile ovvero in caso di violazione da parte del debitore esecutato dei doveri sullo stesso gravanti come previsto dall'art. 560, comma 6 c.p.c., richiedendo l'autorizzazione a promuovere le necessarie azioni giudiziarie, ove l'immobile risulti detenuto in forza di valido titolo, in presenza di inadempimenti;
11. dia esecuzione all'eventuale ordine di liberazione;

12. in caso di avvenuto versamento del saldo prezzo, se richiesto dall'aggiudicatario, provveda a consegnare anticipatamente l'immobile, laddove lo stesso non sia occupato dal debitore;

ASTE GIUDIZIARIE®
RISERVA

di emettere ogni altro e più opportuno provvedimento in relazione alle specifiche esigenze della custodia o su richiesta del custode.

Forlì, 14/12/2023

Il G.E.

Dott. Fabio Santoro