



Tribunale Ordinario di Salerno
Terza Sezione Civile – IMMOBILIARE

Il G.E., dott.ssa Sara SERRETIELLO,

letti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe indicata;

visto l'art. 559 c.p.c.;

considerato che nel corso della presente procedura è stato nominato custode dei beni pignorati il dott. Luca SENSINI

P.Q.M.

- dispone la sostituzione dei debitori, nell'attività di custodia del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, con il dott. Luca SENSINI, invitando il citato professionista a comunicare l'eventuale accettazione dell'incarico entro cinque giorni dall'avviso della nomina;
- ordina ai debitori di presentare il rendiconto di gestione, a far data dalla notifica dell'atto di pignoramento, entro e non oltre 90 giorni dalla comunicazione del presente decreto;
- impartisce le seguenti disposizioni:
 1. estraiga il custode copia integrale del fascicolo dell'esecuzione e ne verifichi la completezza, controllando, in particolare, l'avvenuto espletamento delle notificazioni ai comproprietari, ai sensi degli artt. 599, comma 2, c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., e ai creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c., ove sussistenti, al fine di evidenziare al Giudice, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le omissioni o anomalie riscontrate, per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;

2. notifichi, anche a mezzo posta, il presente provvedimento, unitamente a quello con cui è stata disposta la sostituzione del debitore nell'attività di conservazione ed amministrazione del bene, ex art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c., al domicilio reale del medesimo;

3. effettui con celerità il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e comunichi per iscritto, qualora siano ravvisabili precarie condizioni economiche degli occupanti, ai competenti servizi socio-assistenziali del comune di pertinenza la data in cui avverranno le operazioni di rilascio e ogni altra circostanza utile all'adozione di eventuali determinazioni ed interventi di competenza; in sede di accesso il custode provvederà, altresì, a verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla relazione di stima (laddove già effettuata) e ad effettuare anche fotografie in formato digitale degli interni e degli esterni che allegherà alla relazione al giudice (es. ipotesi di terreno stimato come tale e di successiva edificazione di fabbricato o di divisione, in più beni, di un'unica unità immobiliare);

4. provveda, ove occorra (ad esempio, quando non gli sia stato consentito, anche con condotte meramente omissive, l'espletamento delle attività di gestione dei beni), a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicché è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio. In casi del genere, dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni oggetto dell'incarico con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni;

5. provveda, se del caso, ad accendere presso un istituto di credito, da individuare in ragione delle condizioni contrattuali più favorevoli alla massa ed in modo da assicurare, ove possibile, un sistema di rotazione e/o turnazione tra diverse banche, apposito conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al suo ed all'ordine del Giudice dell'esecuzione;

6. provveda ad intimare al debitore e/o a qualunque detentore non munito di titolo o munito di titolo non opponibile alla procedura il pagamento dei frutti percepiti a far data dalla notifica del pignoramento, nonché, ai detentori muniti di titoli opponibili, il pagamento diretto dei corrispettivi del godimento dei beni, mediante la stipulazione di atto di subentro nel contratto in essere. Sono radicalmente inopponibili alla procedura gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento nonché i contratti di locazione

stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione), a meno di autorizzazione espressa del Giudice dell'esecuzione, ex art. 560 c.p.c., mentre sono opponibili, sebbene risolubili, gli atti aventi data certa anteriore al pignoramento (ad esempio, contratto di locazione registrato antecedentemente la notifica del pignoramento);

7. in particolare, quanto allo stato di occupazione dell'immobile, si attenga alle seguenti istruzioni:

- ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita.

- Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati);

- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo:

- in caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (ad esempio, certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce, gas);

- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile (si rinvia- quanto alla "opponibilità" - al punto 6), il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione al giudice nel contesto della relazione: nelle more il custode giudiziario acquisirà le somme previste nel contratto o quelle corrispondenti ad un'indennità da determinarsi a cura dell'esperto stimatore a titolo di indennità di occupazione;

- il custode comunicherà agli occupanti:

- che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode;

- che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene;

- che l'occupante dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile;

- che, in ogni caso, il giorno a seguito di aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

8. versi senza ritardo le somme percepite sul conto corrente di cui al precedente punto 5);

9. in caso di mancanza assoluta di titolo o di titolo non opponibile alla procedura, promuova la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni pignorati, evidenziando, in ogni caso, che i contratti da stipulare hanno natura transitoria e cessano ipso iure al momento dell'emissione del decreto di trasferimento o, se anteriore, a quello dell'estinzione del processo. Il compendio pignorato può essere locato anche al debitore o al terzo privo di titolo o avente titolo non opponibile, qualora intendano mantenerne la disponibilità; in caso contrario, il custode depositi istanza di ordine liberazione dell'immobile o degli immobili e dia puntuale attuazione al conseguente provvedimento, avvalendosi direttamente dell'ausilio della forza pubblica territorialmente competente e di un artigiano, previo preavviso non superiore a giorni dieci. Su tutte le proposte di locazione, se valutate congrue, e prima di inoltrare qualsiasi istanza al Giudice dell'esecuzione, interPELLI i creditori, invitandoli ad esprimere il proprio parere, ai sensi del combinato disposto degli 560 c.p.c. e 171 disp. att. c.p.c., a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, con espresso avviso che, ove non siano formulate osservazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria, il silenzio sarà equiparato ad una manifestazione di assenso;

10. segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione, in caso di contratto opponibile, l'eventuale inadeguatezza del canone, ex art. 2923, comma 3, cod. civ., al fine di valutare la proposizione di apposita azione giudiziaria;

11. comunichi al Giudice dell'esecuzione – nell'ambito dei rendiconti periodici - l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità;

12. segnali eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato, con pericolo per l'integrità dell'immobile e dell'incolumità per gli occupanti o terze persone;

13. qualora taluno degli immobili sia in condominio, il custode:

- dia 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; restano salve ed impregiudicate le ragioni del condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori;

- accerti, interpellando l'amministratore, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute dal debitore o dagli occupanti per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido);

- partecipi alle assemblee condominiali eventualmente convocate - 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;

14. si adoperi, accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc, senza aggravio di spese ed in modo da evitare qualsiasi contatto tra loro e con il debitore, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63 comma 4, disp. att. cod. civ., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

Fornisca agli interessati tutte le informazioni concernenti gli immobili pignorati, le modalità di partecipazione alla vendita e la possibilità di ricorrere ai mutui agevolati concessi dagli

istituti bancari convenzionati con il Tribunale; fornisca a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Inoltre, il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano state rese disponibili per i potenziali acquirenti, conformemente all'ordinanza di vendita, controllando l'esattezza dei dati, e segnalando al delegato eventuali anomalie per la tempestiva risoluzione;

Segnali al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna, al fine di agevolare la vendita;

15. intervenga alle udienze fissate dal Giudice dell'esecuzione;

16. rappresenti al Giudice dell'esecuzione problematiche rilevanti, inerenti all'incarico conferitogli, evidenziando, in particolare, l'eventuale sussistenza di aiuti comunitari in favore dei debitori, al fine di richiedere all'ente erogatore di quantificare i contributi corrisposti agli stessi a decorrere dalla data della notifica del pignoramento e di versare i successivi in favore della procedura;

17. salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti con comunicazione scritta, da effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione, il custode provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato e a all'eventuale occupante; in caso di inadempimento, il custode renda edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari al rilascio e all'immissione dell'aggiudicatario nel possesso del bene;

18. renda 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: 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. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo posta ordinaria, telefax 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), con espresso avviso che il medesimo si intenderà approvato, ai sensi del combinato disposto degli 560, 593 c.p.c. e 178 disp. att. c.p.c., ove non siano formulate osservazioni e/o contestazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria; ultimata la vendita ed eseguito

il rilascio dell'immobile, il custode depositerà il rendiconto finale della gestione, la cui approvazione avverrà contestualmente a quella del piano di riparto;

19. al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 1.500,00 onnicomprensivi; sarà possibile, prima della conclusione della procedura, chiedere, a cadenza almeno annuale, il riconoscimento di ulteriori acconti, mentre il compenso sarà liquidato, a saldo, solo al momento della cessazione dell'incarico, previo deposito di apposita istanza;

20. a carico del creditore procedente o surrogante, precedentemente preventivate, sono, altresì, le spese per l'accesso forzoso, la messa in sicurezza e la liberazione coattiva dei cespiti staggiti;

21. in ogni fase della procedura, prospetti al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di procedere alla revoca dell'incarico, ove il compendio pignorato risulti improduttivo, scarsamente produttivo o difficilmente collocabile sul mercato.

Salerno, 13/02/2023

IL Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA SARA SERRETIELLO