



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Ufficio esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 344/2013 R.G. Es.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Luca Gurrieri,
letto le istanze ed esaminati gli atti,

rilevato che:

- a norma dell'art. 559 comma III c.p.c. il giudice provvede a nominare custode persona diversa dal debitore quando quest'ultimo venga meno agli obblighi su di lui incombenti;
- con nota depositata in cancelleria il perito ha comunicato che il debitore esecutato non ha consentito l'accesso all'immobile pignorato;
- il perito ha chiesto la proroga del termine per il deposito della perizia;

P.Q.M.

- visto l'art. 559 cod. proc. civ., nomina custode del compendio pignorato, in sostituzione del debitore, L'EU. IGNO LA ROCCA, cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni allegate, qui di seguito, al presente provvedimento;
- visto l'art. 560, comma IV c.p.c., ordina al debitore ed a qualunque occupante dell'immobile oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare questo ultimo al custode;
- ordina che il debitore, entro il termine di giorni novanta dalla comunicazione del presente decreto, depositi in cancelleria il conto della sua gestione e le rendite disponibili da versare su libretto bancario o postale intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice;
- proroga il termine per il deposito della perizia di stima dell'immobile fino alla data del 30 NOVEMBRE 2014;
- manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti, al custode nominato ed al perito (a questi ultimi anche a mezzo fax).

INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

Al custode "estraneo" — cioè diverso dal debitore — nominato per ogni procedura si deve ritenere applicabile la seguente disciplina, che si traduce, per il custode appena nominato, in specifiche istruzioni a lui rivolte.

- 1) Il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione.
- 2) Il custode, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti, debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell'art. 498 cpc, eventuali comproprietari ex art. 599 cpc), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.

3) Vincola il custode la descrizione dei beni operata nell'atto di pignoramento e — in tempo successivo — come ricostruita nella relazione dell'esperto e posta a base dell'ordinanza di determinazione delle modalità della vendita, benché, in casi eccezionali, possa ammettersi, su istanza del medesimo custode, la nomina di un consulente per l'esatta individuazione dei beni nel cui possesso immettersi.

4) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:

4.1) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura:

4.2) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del g.e. ex art. 560 c.p.c.:

4.3) di conseguenza, il custode deve immettersi nel possesso — materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene — di tutti i beni staggiati;

4.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio (da eseguirsi nelle forme di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c.);

4.5) solo previa autorizzazione del g.e. i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiati e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative in ragione di due vani onnicomprensivi e di due vani ogni due persone del nucleo familiare, in tale dovendosi comprendere solo i debitori ed i figli minorenni), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interclusione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;

4.6) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato, il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione, anche cautelare o di urgenza, nei modi indicati nel presente provvedimento.

5) L'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi va decisa di volta in volta a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode ed in azione alle caratteristiche degli immobili, ma il custode può adottare in via d'urgenza, salva ratifica del g.e., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze.

6) Il debitore rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.: a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.

7) Di conseguenza, il debitore rimane unico soggetto di imposta: tale non può considerarsi in alcun modo la custodia (cfr. ad es. Comm. Trib. Centr., sez. XVII, dec. 6578 dell'1/10/87), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione mediante imposte sul reddito delle persone fisiche o giuridiche o imposte relative ai beni immobili, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiati, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva: diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore dell'Eraio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano impregiudicate le ragioni dell'Eraio — anche sugli altri beni del debitore — ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; ritenuto quindi che unico obbligato sia il debitore proprietario.

8) Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiati, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva: diversamente opinando, si darebbe luogo ad un Privilegio in favore del Condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo

pignoramento ha dato luogo: 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; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.

9) Il custode provvede ad intimare al debitore o a qualunque detentore - in forza di titoli opponibili - il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché, ai detentori in forza di titoli opponibili, il pagamento diretto al custode stesso dei corrispettivi del godimento dei beni; e, su relazione del custode e se utile, il g.e. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.

10) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiati, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

11) Il custode deve adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese ma sempre sotto la sua diretta responsabilità; al riguardo, il custode stabilirà modalità e tempi, per quanto possibile e se necessario concordandoli con i legittimi occupanti o riferendo al g.e. in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro; ed in ogni caso specificando fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita.

12) Su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad es. proposte di locazione od altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e *prima di inoltrare qualunque relazione al g.e.*, interPELLA i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto; e solo successivamente a tale termine riferisce al g.e., dando menzione — e prova — dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.

13) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o denunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:

13.1) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza *altrove*.

13.2) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla scadenza di pagamento del periodo in corso (respingendo pagamenti offerti dal locatario in tempo successivo);

13.3) comunicare in copia ai debitori — e, nei casi in cui la procedura non è estinta nel suo complesso, anche ai creditori — la relazione da ultimo presentata;

13.4) consegnare le chiavi, se già in suo possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione).

14) E' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo, il custode relaziona (anche riepilogando l'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà l'ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi) e rende il conto della gestione

inviando il rendiconto in copia ai creditori, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti gg., con avviso che, in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime.

Siracusa,

8/05/2016

Il G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.5.16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it