



ORDINANZA DI NOMINA DI CUSTODE

Il giudice istruttore Cristiana Delfa,

letti gli atti della procedura di divisione endo-esecutiva

letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ. NOMINA CUSTODE

- **L'avv. Silvio Camiolo**
- AUTORIZZA il custode ad accedere al fascicolo telematico;
- MANDA la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato;

INDICAZIONI PER I SIGG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

1. LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

- rilevato che, ai sensi dell'art. 560, 3^a comma, c.p.c. *"Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma"*
- rilevato che, ai sensi dell'art. 560, 9° comma, c.p.c., il giudice ordina la liberazione dell'immobile *"qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico"*
 - in caso di immobile ad uso abitativo, abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il custode si limiterà a relazionare in merito alla sussistenza dei presupposti previsti dall'art.560 c.p.c. per il riconoscimento della facoltà di continuare ad abitare



l'immobile pignorato (residenza anagrafica anteriore alla notifica del pignoramento, effettiva occupazione a fini abitativi da riscontrare all'esito di sopralluogo, rispetto degli obblighi previsti dalla legge) **non è più necessario, a tal fine, che il debitore depositi alcuna istanza;**

- in caso di immobile libero, sia esso destinato ad uso abitativo o non abitativo, il custode si immetterà nel possesso in base all'ordine di liberazione emesso con atto separato;
- in caso di immobile ad uso non abitativo, da chiunque occupato, o di immobile ad uso abitativo occupato da soggetti diversi dall'esecutato senza titolo opponibile ai creditori, il custode si immetterà nel possesso in base all'ordine di liberazione emesso con atto separato ovvero valuterà l'utilità della stipula di un contratto di godimento precario oneroso; in caso di occupante munito di titolo opponibile, il custode subentrerà nella posizione dell'esecutato, riscuotendo i canoni previsti dal titolo;

2. RELAZIONE VIOLAZIONI ART. 560, 6^A COMMA, C.P.C.

- il custode deve vigilare affinché il debitore ed il suo nucleo familiare rispettino gli obblighi che la legge pone a loro carico, inclusi quelli specificamente elencati nell'art. 560 c.p.c. ovvero conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- il custode ha, pertanto, il potere/dovere di accedere all'immobile pignorato per adempiere al dovere di vigilanza previsto dalla legge;
- il custode, in particolare, dovrà eseguire periodici accessi, ai quali il debitore non può sottrarsi, la cui frequenza sarà valutata caso per caso, in ogni caso non meno di un accesso a semestre;
- il custode, subito dopo la nomina, provvederà a concordare con il debitore o altro legittimo occupante, modalità e tempi di gestione degli accessi a scopo di vigilanza e per le visite di potenziali acquirenti (es. stilando un calendario, acquisendo i recapiti per comunicare con rapidità, etc.), sì da non determinare difficoltà e ritardi nell'esercizio del proprio mandato; l'indisponibilità a trovare un accordo ovvero l'impossibilità di accedere all'immobile nei giorni concordati, saranno considerate condotte ostruzionistiche; è, pertanto, opportuno che il custode documenti l'attività svolta al fine di trovare un accordo con il debitore; il custode dovrà, altresì, stilare un

verbale degli accessi, ove utile, dando atto dello stato dell'immobile e della condotta degli occupanti;

- il custode, qualora ravvisasse una violazione degli obblighi previsti dall'art. 560, comma 9°, c.p.c. (es. carenze nella conservazione e manutenzione dell'immobile, comprensivo di frutti, accessori e pertinenze, il venir meno dei presupposti della occupazione, eventuali ostacoli frapposti alla visita dell'immobile, la concessione del cespite in godimento in assenza di autorizzazione ovvero l'inottemperanza agli altri obblighi di legge gravanti sul debitore), depositerà immediatamente relazione informativa ovvero, qualora il debitore non fosse costituito, trasmetterà al debitore una comunicazione scritta, informandolo della violazione riscontrata ed avvisandolo, altresì, della facoltà di far a lui pervenire, entro sette giorni, eventuali osservazioni o giustificazioni scritte; decorso tale termine, il custode depositerà telematicamente la propria relazione e le osservazioni del debitore;

Il giudice valuterà, caso per caso, se sentire le parti in apposita udienza.

3. VISITE DEGLI OFFERENTI

Il custode deve consentire agli offerenti la visita dell'immobile in vendita, entro quindici giorni dalla richiesta.

- il custode deve adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura accompagnandoli di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc, senza aggravio di spese, ma sempre sotto la sua diretta responsabilità;
- il custode dovrà assolutamente evitare le visite contemporanee di più offerenti, organizzando gli accessi in modo da assicurarsi che tra una visita e l'altra intercorra un lasso di tempo adeguato e idoneo a rispettare le esigenze di segretezza dell'offerta; a tal fine concorderà con il debitore un calendario per le visite che consenta il rispetto di tali prescrizioni

4. DISPOSIZIONI GENERALI

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 depositerà, anche telematicamente, dichiarazione di accettazione dell'incarico, attestando l'assenza di cause di incompatibilità e sarà, di conseguenza, autorizzato ad acquisire atti ed 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) Il custode nominato redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riepiloga anche l'entità delle ragioni creditorie azionate e delle eventuali ragioni di privilegio e formula osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia; il custode, prima di depositarla in cancelleria, invierà tale relazione anche a tutti i creditori costituiti, invitandoli ad esprimere le loro valutazioni entro 10 gg. e, dopo avere raccolto e – se necessario – commentato queste ultime, trasmetterà al g.e. contemporaneamente la relazione e le osservazioni.
- 4) all'esito di tale deposito, il giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.
- 5) Al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene di norma liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 500,00 onnicompensivi. Le liquidazioni successive hanno carattere di acconto sulle borsuali e sugli onorari ed hanno luogo a seconda dell'entità degli esborsi. Solo al termine dell'incarico – che ha luogo, peraltro pur sempre con provvedimento formale, a seguito del deposito del decreto di trasferimento dei beni oggetto di custodia, ovvero del deposito del provvedimento che pronuncia l'estinzione della procedura, anche se relativo ad uno solo dei beni – la liquidazione sarà a saldo.
- 6) Quanto alla liquidazione si farà riferimento al decreto n 80/09;
- 7) 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.
- 8) Quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:



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

8.2) 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.;

9) 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 relazione 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.

10) Il debitore rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e del possesso dei beni immobili, pertanto, sul medesimo debitore gravano tutti gli 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.

11) 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 del 1/10/87), la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRPEG) o ICI, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, 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'Erario 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'Erario – 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.

12) Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode - ove abbia acquisito il possesso dell'immobile - deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, 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.

- 13) Il custode provvede ad intimare al debitore o a qualunque detentore - in forza di titoli non 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.
- 14) 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;
- 15) Eventuali proposte di occupazione onerosa dell'immobile provenienti da terzi, potranno essere prese in considerazione solo se l'indennità offerta è pari al canone di mercato (per immobili con analoghe caratteristiche) e se la proposta è accompagnata da assegno circolare di importo pari all'indennità offerta moltiplicata per le mensilità decorse dal momento in cui l'occupante è venuto a conoscenza del pignoramento del bene da lui già occupato;
- 16) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
 - 16.1) 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 aliunde;
 - 16.2) 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);
 - 16.3) 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;

16.4) 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).

17) 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 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.

Catania, 04/02/2026

Il giudice dell'esecuzione
Cristiana Delfa



ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO

art. 560 c.p.c.

Il giudice istruttore Cristiana Delfa,
letti gli atti della procedura di divisione endo-esecutiva di cui sopra
letto l'art. 560 c.p.c., così come modificato;
letta la relazione del professionista nominato delegato alle vendite e custode giudiziario;
ritenuto che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., deve procedersi all'immediata liberazione
dell'immobile pignorato;

P.Q.M.

ORDINA alla parte esecutata, nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla
procedura, l'immobile pignorato, di consegnare immediatamente tale bene, libero da
persone e cose, al Custode Giudiziario.

Si attui a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni.

**DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L'ATTUAZIONE
DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE**

1. Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode senza ritardo, dopo la sua comunicazione o notificazione agli occupanti, secondo le disposizioni che seguono;
2. Qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario provvede ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il Custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia;



3. Il presente provvedimento non costituisce titolo esecutivo, non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;
4. Il presente provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di eventuale notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;
5. Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore ovvero ai terzi, già identificati, che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) mediante raccomandata con avviso di ricevimento (trattasi di comunicazione non richiesta dalla legge, e la cui esecuzione non deve rallentare irragionevolmente la procedura);
6. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore ovvero ai terzi occupanti l'immobile, se possibile, a mezzo PEC o, in subordine, nel luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio o, se questo risulta ignoto, nel luogo di lavoro;
7. Nel comunicare o notificare l'ordine di liberazione, il custode redige un'accompagnatoria nella quale informa il debitore o il terzo occupante l'immobile di quanto segue:
 - a. che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dal terzo nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;
 - b. che nello stesso termine l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;
 - c. che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica.
8. Nel corso degli accessi, il Custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite nel più breve termine possibile: in particolare, il Custode individua l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo: forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
9. Il Custode si avvale dei predetti ausiliari, anche senza necessità di richiedere autorizzazione al giudice, anche laddove ciò comporti una spesa, purché dell'importo massimo di € 500; in caso diverso, sarà richiesta autorizzazione al giudice;

10. Se richiesto e se sussistono elementi concreti che lasciano ritenere che l'immobile potrà essere spontaneamente liberato dal debitore, il custode può prorogare il termine per la liberazione spontanea del bene;
11. Il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla **forza pubblica** competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;
12. Il custode avvisa la parte che occupa l'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con le FF.OO. per la liberazione e procura per la data indicata la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione;
13. Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione, descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;
14. Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino **beni mobili che non debbono essere consegnati o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale**, il Custode provvede a una loro ricognizione, eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva), e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere (quando i beni mobili siano di provata o evidente titolarità di terzi), assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione – contenente, altresì, l'avvertimento che, nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato, gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione - si darà atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di **assenza del soggetto intimato**, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, **notificato** a cura del Custode: a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme

ASTE GIUDIZIARIE®

ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, i beni mobili sono considerati abbandonati ed il Custode procede - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del Custode - un significativo valore economico, il Custode provvede alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo, infine, al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA

(ART. 14 ORD. GIUD., ART. 68 C.P.C.)

ASTE GIUDIZIARIE®

con riferimento alle modalità di assistenza della forza pubblica al proprio ausiliario, il giudice dell'esecuzione dispone che:

- una volta ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata deve comunicare senza ritardo a quest'ultimo la data e l'orario in cui vi è disponibilità per prestare l'assistenza richiesta, tenendo conto del termine ultimo per l'attuazione del provvedimento come indicato dal custode;
- gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;
- su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno, altresì, prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Il custode relaziona al g.e. appena conseguita la disponibilità del bene e, comunque, entro il termine massimo di sei mesi, riferendo in merito alle attività compiute al fine di ottenere l'effettiva liberazione dell'immobile.



