



Tribunale Ordinario di Foggia

Trib.FG - IMMOBILIARE

N. R.G. 236/2019

Esaminati gli atti, ritenuto in via preliminare necessario la nomina di un custode per una ricognizione degli immobili che peraltro risultano in parte occupati anche da terze persone oltre che per un accertamento della documentazione al fine di escludere eventuali problematiche, in fatto e in diritto, ostative alla vendita:

che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

considerato che nel caso di specie i debitori non hanno osservato gli obblighi su di loro incombenti, avendo ommesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi, che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi del terzo comma art. 559 c.p.c.;

letto l'art. 559 e l'art. 560 c.p.c.;

SOSTITUISCE

ciascun debitore nella custodia e per l'effetto;

NOMINA

L'Avv. Salvatore Settembre quale custode del compendio pignorato;

ASSEGNA



al nominato custode i seguenti compiti:

in qualità di custode giudiziario:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
- incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, versando l'importo delle rendite maturate e maturande fino alla data di emissione del decreto di trasferimento, insieme con tutte le altre somme a qualunque titolo acquisite alla procedura, su libretto di deposito o conto corrente bancario (da aprirsi presso l'istituto bancario Unicredit Tribunweb) intestato alla procedura con possibilità di prelievo subordinata all'ordine del G.E.;
- relazionare al giudice (in occasione della relazione di primo accesso) sullo stato di manutenzione e sulla eventuale condizione di occupazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti;
- segnalare immediatamente al G.E. i casi in cui il debitore o le persone occupanti l'immobile o terzi abbiano frapposto ostacoli di qualunque tipo alla visita dell'immobile, al fine di consentire l'emissione dell'ordine di liberazione definitiva ex art. 560 comma 3 c.p.c.;
- provvedere ad inviare al G.E. ogni tre mesi (solamente qualora vi siano rendite acquisite alla procedura) una puntuale informativa sulle somme incassate ed in ogni caso depositare contestualmente la istanza di liquidazione del compenso ed il rendiconto finale al momento della emissione del decreto di trasferimento o, in via generale, nel momento in cui ha termine la gestione della custodia, qualunque ne sia la causa (per es. estinzione, improcedibilità, ecc.);
- controllare periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo, nonché segnalare al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collaborando con il G.E. per garantire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, e seguire tutte le fasi della procedura in modo da verificare autonomamente la



emissione del decreto di trasferimento, posto che a far data da tale emissione le eventuali rendite dovranno essere versate non più al custode ma all'aggiudicatario, mentre sorgerà a carico dell'ausiliario l'obbligo di rendere il conto finale;

All'uopo il giudice:

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica - di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68, comma 3, c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12 - e di un fabbro o di un falegname. Autorizza altresì il custode a prendere visione e ad estrarre copia in Cancelleria di tutti gli atti del procedimento. Autorizza altresì il custode a chiedere informazioni ai pubblici Uffici (a titolo meramente esemplificativo: Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ecc.) al fine di adempiere all'incarico conferito.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

PRIMO ACCESSO

Entro 30 giorni dalla comunicazione della nomina in sostituzione del debitore il custode effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato (presentandosi con copia del provvedimento di nomina). Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori - e non con il solo precedente - 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 ed 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 (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi - acqua, luce gas) e procederà alla richiesta 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, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

Il custode provvederà a verificare la completezza della relazione di stima, oltre che la corrispondenza della stessa allo stato dei luoghi, relazionando al G.E. solamente in caso di eventuali imprecisioni e/o omissioni riguardanti circostanze di rilievo.

RELAZIONE AL GIUDICE ED AI CREDITORI

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax o pec, una sintetica relazione di primo accesso a tutti i creditori e la presenterà all'attenzione del giudice.

RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode depositerà ogni dodici mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto sia in termini numerici che descrittivi in relazione alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato.

rinvia

all'udienza del 6 ottobre 2023.



Si comunichi alle parti ed al custode giudiziario.

Foggia, 11/15/2023

Il Gop

Dott. Rosa D'AMBROSIO

