

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA N.RGE **170/2020 R.G.E.**

Il giudice dell'esecuzione;

letti gli atti della procedura esecutiva di cui sopra;

all'esito dell'udienza cartolare del 8.10.2024;

visto il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c., sostituito dall'art. 4, comma 2, del D.L. 14 dicembre 2018, n. 135, convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12 e modificato dall'art. 18 quater, del D.L. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazioni dalla L. 28 febbraio 2020, n. 8 (sono consultabili sul sito del Tribunale di Catania, Sezione Modulistica, "Notes esplicative in ordine all'applicazione dell'art. 560 c.p.c.")

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

- **Avv. Antonino Giannotta**
- AUTORIZZA il custode ad accedere al fascicolo telematico;
- LIQUIDA in favore del custode, un acconto su borsuali pari ad € 500,00 a carico del creditore procedente ovvero altro intervenuto munito di titolo esecutivo;
- MANDA la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o telefono o posta elettronica;

**INDICAZIONI PER I SIGG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI**

**1. LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

- rilevato che, ai sensi dell'art. 560, 3<sup>a</sup> 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, 6<sup>a</sup> 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 o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare"*
  - 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 che segue;
- 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^ 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, 6^ comma, 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, 6^ comma, 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, 8.10.2024

Il giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Venera Fazio

