



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione prima civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RGEI 193/13

Il giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia

rilevato che, allo stato, custodi dei beni pignorati è l'esecutato;
ritenuto, pertanto, di nominare un custode

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode l'avv. **Albino Colucci**,

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;
- notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- avvalersi - nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria

fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;

- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare 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; partecipare 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;

- adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), 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, 2o comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario di fiducia nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;
- richiedere al creditore procedente un fondo spese di € 400,00 in presenza di spese da sostenere (e che dovranno essere congruamente documentate) come in ipotesi di pagamento fabbro per accesso forzoso o apertura conto corrente per apprensione canoni di locazione; tale importo da versare su C/C che verrà acceso e intestato alla procedura sarà utilizzabile esclusivamente a copertura spese e non a titolo di acconto per compenso.

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

Manda alla cancelleria per le comunicazioni. Ove il debitore non sia costituito, il custode gli trasmetterà il presente decreto, ai sensi dell'art. 173 disp att c.p.c.;

Si comunichi.

Cosenza, 02.11.23

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Giuseppe Sicilia