

(verbale udienza 3/10/14)

R.G. Es. 131/13



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,
letta le istanze ed esaminati gli atti;
~~sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 24.04.2014,~~
visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;
visti ~~l'ordinanza di determinazione delle modalità di vendita con delega a professionista~~
~~ma in parti data: la difficoltà di accoglimento dell'offerta pignorata~~
~~nell'immobile pignorato e la richiesta del creditore~~
nomina custode, in sostituzione del debitore, ~~il professionista delegato~~
D'AW. FRANCESCO NIGROLI

dispone

- che il custode, previo riesame della documentazione ipo-catastale, proceda all'immissione nel possesso del compendio pignorato, secondo le specifiche istruzioni indicate di seguito nel presente provvedimento e salvo l'esistenza di titolo opponibile alla procedura, titolo del quale dovrà eventualmente informare senza dilazione il Giudice dell'esecuzione;
- che il debitore renda il conto della gestione entro il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente;

dispone altresì che il professionista si attenga, per quanto attiene alla custodia, alle indicazioni di seguito riportate:

- 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 trarre 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 c.p.c., eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c.), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, nonché per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti.
- 3) Il custode nominato, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige apposita relazione, valutando la redditività della custodia e riepilogando altresì 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 giorni e, dopo avere raccolto e - se necessario - commentato queste ultime, trasmetterà al Giudice dell'esecuzione

contemporaneamente la relazione e le osservazioni; all'esito di tale deposito, il Giudice impartirà eventuali disposizioni ulteriori rispetto a quelle qui previste in via generale.

4) 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.

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

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

5.2) 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 Giudice dell'esecuzione ex art. 560 c.p.c.;

5.3) 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 staggiti;

5.4) 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 ss. c.p.c.);

5.5) nel caso in cui si frappongano ostacoli all'immissione in possesso, oppure nel caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode relazionerà per iscritto al Giudice dell'esecuzione e potrà proporre istanza per la nomina di un legale o affinché venga disposta l'assistenza della forza pubblica ex art. 68 c.p.c. e/o di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose;

5.6) solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiti 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 o maggiorenni non economicamente indipendenti), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interclusione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;

5.7) 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 di cui al punto 5.5;

5.8) 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 Giudice dell'esecuzione, 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 c.c.; a lui andranno rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi.

6.1) 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. 6578/1987), 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 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;

6.2) 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, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa 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.

7) 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 Giudice dell'esecuzione nomina un difensore alla procedura per l'eventuale recupero coattivo.

8) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o affitto) per i beni staggiti, relazionando al Giudice dell'esecuzione, fermo restando che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

9) 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, *prima di inoltrare qualunque relazione al Giudice dell'esecuzione*, interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro 10 giorni dalla comunicazione per iscritto: e solo successivamente a tale termine riferisce al Giudice, dando prova dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni.

10) 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* (senza aggravio di spese e 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 Giudice dell'esecuzione 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.

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

11.1) 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*;

11.2) 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 e la regolarità dei pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a

compensazione anche solo parziale dei danni cagionati e della morosità), nonché i ratei di canone per il periodo decorrente 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);

11.3) comunicare in copia al debitore - e, nei casi in cui la procedura non è estinta nel suo complesso, anche ai creditori - la relazione da ultimo presentata;

11.4) 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; debitore, in caso di estinzione).

12) 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 20 giorni, con avviso che, in mancanza, il conto si intenderà approvato; 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.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al custode nominato, oltre che nelle forme ordinarie, anche a mezzo fax o posta elettronica certificata.

Siracusa, 9/10/14

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Chiara Salamone

