

**DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESPLETAMENTO
DELL'INCARICO DI CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il custode del compendio pignorato dovrà provvedere a:

- 1) Notificare immediatamente il provvedimento di nomina al domicilio reale dell'esecutato;
- 2) Prendere immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo;
- 3) Effettuare entro 30 giorni dalla comunicazione della nomina e, in ogni caso, in occasione dell'accesso dell'esperto stimatore, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, dando preavviso non inferiore a 5 giorni al debitore e redigendo, ove il comportamento del debitore o di terzi occupanti l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso;
- 4) segnalare 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'eventuale autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 5) Locazioni. Accertare se l'immobile è locato o meno;
in caso positivo:
acquisire copia del contratto e comunque tutti gli elementi per stabilire se il contratto di locazione sia o meno opponibile al creditore pignorante (art. 2923 c.c.) e quindi:
 - a) se il contratto ha data certa o meno;
 - b) se il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento;
 - c) se il canone appaia congruo o meno;
 - d) da quando il conduttore occupi l'immobile (facendosi fornire copia della documentazione utile per stabilirlo e cioè: bollette ENEL, TELECOM, e così via);
 - e) avvertire il conduttore che i canoni dovranno essere versati alla procedura, provvedendo a riscuotere i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari dei contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura e a versarli su libretto appositamente intestato al Tribunale di Treviso;
 - f) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;

g) segnalare tempestivamente al G.E. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità e richiedere l'autorizzazione alle azioni giudiziarie ritenute dallo stesso custode opportune nell'interesse della procedura (ad es. sfratto per morosità, ricorso per ingiunzione di pagamento);

- 6) Interventi urgenti. Segnalare l'eventuale necessità di interventi urgenti di manutenzione straordinaria dell'immobile pignorato, raccogliendo non meno di due preventivi di spesa dettagliati e procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;

Ove l'immobile sia in condizioni di abbandono, e la situazione lo richieda, provvedere ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela idonei ad evitare illecite intrusioni nell'immobile o atti di vandalismo.

- 7) Condominio. Qualora l'immobile pignorato sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando che non saranno ritenute spese prededucibili quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal G.E. e che non risultino indispensabili per la conservazione statica e funzionale dell'immobile;

Partecipare, direttamente o mezzo delegato, alle assemblee condominiali eventualmente convocate;

segnalare, al fine di renderne edotti i potenziali acquirenti, gli eventuali oneri condominiali per i quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere in solido con il debitore a norma dell'art. 63 disp. att. c.c.

- 8) Visite. Adoperarsi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano visitare l'immobile, segnalando senza indugio eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o infruttuosa la visita del bene e, comunque, ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore al permanere nella detenzione dell'immobile e l'immediato sgombero dei locali;

Nel corso delle visite, si raccomanda di seguire i seguenti accorgimenti:

Il custode deve evitare ogni contatto tra debitore e possibili offerenti e tra questi ultimi.

Se l'immobile è stato liberato, il custode non dovrà avvisare il debitore.

Se l'immobile non è stato liberato, il custode non può prescindere dalla collaborazione del debitore.

Al fine di scongiurare il rischio che il debitore influenzi i potenziali offerenti, è quindi necessario:

- dare appuntamento agli offerenti in orari diversi e non direttamente presso il bene da visitare;
- invitare i potenziali offerenti a parcheggiare l'auto in luogo non vicino all'immobile (per evitare che il debitore risalga alla sua identità, tramite il numero di targa);
- verbalizzare nella scheda di visita (che dovrà essere firmata dal visitatore) ogni comportamento del debitore che sia diretto a far desistere il visitatore dal proposito di partecipare alla vendita e depositare il verbale nel fascicolo nella parte relativa agli atti del custode.

Il custode deve attestare che tutti i potenziali acquirenti che ne hanno fatto richiesta hanno potuto visionare l'immobile e dovrà depositare tale dichiarazione nel fascicolo della procedura.

- 9) **Occupazione dell'immobile.** L'immobile può essere occupato da conduttori che detengono il bene in forza di contratto di locazione o altro titolo opponibile alla procedura, dall'esecutato o, infine, da terzi che lo occupano senza titolo ovvero senza un titolo opponibile alla procedura. Fatta eccezione per l'ipotesi in cui l'occupazione da parte di terzi avvenga in forza di titolo opponibile alla procedura, la permanenza di persone all'interno dell'immobile è subordinata alla specifica autorizzazione del G.E., il quale, di regola, stabilirà il termine entro il quale l'immobile dovrà essere rilasciato. Qualora il bene sia occupato dall'esecutato o da terzi privi di titolo opponibile, sarà cura del custode richiedere immediatamente all'occupante il rilascio di una dichiarazione di impegno a rilasciare il bene alla scadenza stabilita dal GE e la consegna di una copia della chiave o altro congegno che consente l'accesso all'immobile (fermo il fatto che l'accesso da parte dell'IVG, ovviamente, non potrà avvenire se non con il consenso dell'occupante). Nel caso in cui l'occupante vanti un titolo opponibile alla procedura ovvero quando l'immobile sia in comproprietà con soggetti non esecutati, il custode si asterrà dal richiedere la consegna delle chiavi;
- 10) Nel caso in cui difetti l'autorizzazione del GE a permanere nella detenzione dell'immobile, ovvero quando tale autorizzazione sia scaduta, il custode provvederà ad avviare immediatamente la pratica di rilascio dell'immobile che consisterà nel:
- Inviare una diffida all'occupante, concedendogli congruo termine (non inferiore a giorni 15 e che potrà essere più ampio in relazione alla situazione della

procedura e alla specificità del caso) per rilasciare l'immobile, salva la possibilità di ottenere l'autorizzazione del GE a permanervi;

- Inoltrare contestualmente al GE una relazione sulla situazione dell'immobile con la richiesta di disporre la liberazione (ordine di rilascio e di sgombero delle cose ivi detenute) e di nominare un legale che assista (se occorre) la procedura, predisponendo la bozza del provvedimento da adottare;
- Avviare l'azione di rilascio nel caso in cui il bene non venga restituito entro il termine assegnato con la diffida.

Gli adempimenti di cui sopra dovranno in ogni caso essere avviati contestualmente all'aggiudicazione.

L'azione di rilascio dovrà in ogni caso – e al più tardi - essere iniziata all'emissione del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri con dichiarazione scritta, copia della quale sarà allegata dal custode alla relazione finale.

- 11) Il custode ha facoltà di richiedere al creditore procedente l'anticipazione delle spese necessarie per l'azione di rilascio.
- 12) Il custode dovrà inoltre comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
- 13) Asporto mobili. Dirigere e controllare le attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato; ove queste appaiano di scarso o nessun valore, provvedere al loro smaltimento, previa autorizzazione del G.E. e intimazione al debitore di ritirarle entro un congruo termine;
- 14) Consegna all'aggiudicatario. Immettere l'aggiudicatario nel possesso del bene mediante consegna delle chiavi. In tale circostanza il custode redigerà un verbale di consistenza dell'immobile ed immissione in possesso che consegnerà all'aggiudicatario e che allegherà in copia alla relazione finale. Si ricorda che l'aggiudicatario è tenuto unicamente a sottoscrivere la ricevuta di presa in consegna delle chiavi e che tale consegna non potrà essere subordinata dal custode alla sottoscrizione di impegni, clausole, dichiarazioni od obbligazioni di nessun tipo.
- 15) Rendiconto e relazione. Rendere ogni semestre il conto della sua gestione, evidenziando analiticamente: a) le attività compiute; b) le istanze proposte; c) il saldo contabile della gestione; d) le poste attive e quelle passive; ultimata la vendita

e eseguito il rilascio, il custode depositerà il rendiconto-relazione finale della gestione;

- 16) Compenso, incassi e spese. La predetta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, all'esito della vendita, dell'incasso del prezzo e dell'immissione dell'aggiudicatario nel possesso, previo deposito del rendiconto-relazione finale.

I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal Custode nell'esecuzione dell'incarico, autorizzandosi il Custode fin d'ora a richiedere il versamento di un fondo spese, con contestuale emissione di fattura.

Le somme incassate dal Custode in esecuzione dell'incarico (rendite, canoni di locazione, indennità di temporanea occupazione *sine titulo*, etc.), saranno versate sul deposito bancario acceso a nome della procedura, indicato nell'ordinanza di vendita.