



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile *Ufficio esecuzioni immobiliari*

Proc. esecutiva immobiliare n. * R.G. Es.
Promossa da *
nei confronti di *

Il giudice dell'esecuzione,

Letti gli atti della procedura esecutiva indicata,

premessi che:

- ove si giunga al momento di fissare la vendita senza che il debitore sia ancora stato sostituito come custode, il giudice obbligatoriamente lo sostituisce con altra persona e precisamente: in primo luogo, con la persona incaricata delle operazioni di vendita o con l'I.V.G.; in secondo luogo, con un qualsiasi altro soggetto;
- alla sostituzione obbligatoria da disporsi al momento della fissazione della vendita può derogarsi soltanto se vi sia la prova positiva – che, deve desumersi, può essere fornita da qualunque interessato – del fatto che la sostituzione non avrebbe alcuna utilità;
- qualora, per qualunque motivo, alla sostituzione del custode si faccia luogo dopo l'aggiudicazione, deve essere sentito l'aggiudicatario, siccome evidentemente interessato allo stato di disponibilità materiale del bene aggiudicato (e, deve ritenersi, non ancora oggetto di decreto di trasferimento).

ritenuto che *

P.Q.M.

- letto l'art. 559, 4° comma, cod. proc. civ., nomina custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il Sig. *, cui raccomanda l'immissione in possesso al più presto, con le specifiche istruzioni allegate, qui di seguito, al presente provvedimento;
- ordina al debitore ed a qualunque occupante del/degli immobile/i oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare questo/i ultimo/i al custode;
liquida, in favore del custode, una conto su borsuali e competenze pari ad €. 1.000,00, a carico del creditore precedente o surrogante e quindi a carico d*;
- 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 SIG.RI PROFESSIONISTI NOMINATI CUSTODI

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, appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per ritrarre 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 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, prima ancora di immettersi nel possesso dei beni (o, solo se indispensabile a tal fine, immediatamente dopo tale immissione in possesso), redige un'approfondita valutazione della redditività della custodia; con tale relazione egli riassume 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 € **1.000,00** 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 ai parametri di liquidazione, va rilevato che:
 - 6.1.) la norma di cui all'art. 65 cod. proc. civ. non prevede alcun criterio per la determinazione del compenso spettante;
 - 6.2.) non sono applicabili, nemmeno per analogia, altre fonti normative, quali ad esempio:
 - 6.2.1.) il D.M. previsto dall'art. 169bis disp. att. cod. proc. civ., in quanto:
 - in primo luogo, la procedura ha ad oggetto beni immobili e non beni mobili, sicché la custodia non è meramente passiva, ma impone condotte attive al custode;
 - è prevista la possibilità di locazione dell'immobile, ipotesi non ricorrente nel pignoramento mobiliare;
 - incaricato della custodia è normalmente il debitore, ex art. 559 cod. proc. civ., a cagione della diversa natura e funzione del bene, e non un terzo, soprattutto quando si tratti di persona giuridica professionalmente incaricato della custodia e della vendita, come quella prevista dall'art. 169bis disp. att. cit.;
 - 6.2.2.) il D.P.R. 10.4.94 n. 645, in quanto:
 - il custode non svolge attività propriamente definibile di amministrazione ordinaria dei beni, né tanto meno attività di gestione (art. 28 del D.P.R. cit.), per essere la custodia, come prevista dagli artt. 65 e 559 cod. proc. civ., limitata alla conservazione dei beni ed alla mera percezione dei frutti: e ciò anche in caso di concessione del bene in locazione, in quanto anche in questo caso l'attività svolta non si discosta dalla percezione dei relativi frutti;
 - in ogni caso, non ricorre alcuno sfruttamento economico del bene, ovvero attività produttiva o mercantile, abbinabile a quella particolare e specifica professionalità del dottore commercialista, intesa alla valutazione delle opportunità dei beni da custodire, anche in relazione alle particolari strategie economiche percorribili;
 - dall'inapplicabilità or ora rilevata dell'art. 28 consegue l'inapplicabilità del successivo art. 29, il quale contempla sì attività di custodia e di conservazione dei beni, ma, per il richiamo espresso alla precedente norma, con tutta evidenza solo nelle ipotesi in cui del bene si sia fatta gestione o amministrazione: e non quindi anche in quei casi di mera conservazione dei beni e di percezione dei frutti relativi;
 - 6.3.) peraltro, occorre assicurare parità di trattamento a tutti i custodi, a cagione dell'identità dell'attività svolta (conservazione dei beni e percezione dei relativi frutti) nell'adempimento del *munus*, indipendentemente dalle diverse professionalità che ciascuno di essi esprime;
 - 6.4) parametri indefettibili per la valutazione del compenso vanno identificati nel valore del bene e nel monte dei frutti percepiti: e che questi due parametri vadano cumulati, qualora lo staggito sia stato concesso in locazione, dovendosi, in difetto, fare riferimento soltanto al valore di stima;
 - 6.5) quindi, può liquidarsi un compenso in misura pari ad una percentuale del valore del bene e dell'eventuale monte dei frutti percepiti, rapportati all'arco di durata della singola procedura e comunque, su base annua: e naturalmente salvo il rimborso delle spese;
 - 6.6) in particolare, può spettare, per anno, una somma pari a quanto sarebbe spettato ad un C.T.U. che avesse stimato il bene (per la peculiare affinità delle due attività, di stima e di custodia come su

ricostruita), la quale può essere aumentata in considerazione di eventuali particolari difficoltà od attività del custode (tra cui, in ragione del 20%, per le attività di estromissione), nonché aumentata a forfait (in ragione del 5%) per ogni unità abitativa custodita;

- 6.7) il compenso aggiuntivo per gestione locazioni può identificarsi nel 3,85% annuo (pari al c.d. valore locatizio previsto dalla legge 392/78 sul c.d. equo canone) del coacervo di quanto percepito a titolo di corrispettivo di dette locazioni;
- 6.8) peraltro, dopo l'acconto iniziale (come detto, € 500,00 in ogni caso; € 1.500,00 in caso di conferma della custodia), la liquidazione avrà luogo di norma al termine della custodia, salva la corresponsione di rimborsi di borsuali particolarmente elevate: e comunque secondo le istanze da redigere sui modelli predisposti.
- 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.;
 - 8.3) 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;
 - 8.4) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio;
 - 8.5) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al g.e. istanza per la nomina di un legale e, nel corso dell'esecuzione, chiederà, se necessario, all'ufficiale giudiziario di servirsi della forza pubblica e di idoneo personale artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso per vincere la resistenza di persone e cose (e, se necessario, previa sostituzione delle serrature con altre);
 - 8.6) solo previa autorizzazione del g.e. 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), sicché per quelle eccedenti sarà necessario procedere o alla interclusione materiale o, se richiesta, alla concessione in locazione;
 - 8.7) 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 8.e).
- 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 dei conseguenti 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 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) Il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni staggiti, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.
- 15) 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* e senza aggravio di spese ma 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 g.e. 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.
- 16) 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.
- 17) Per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:
 - 17.1) 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*;
 - 17.2) 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);
 - 17.3) 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;
 - 17.4) 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).
- 18) 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.

Il Giudice dell'esecuzione