



TRIBUNALE DI TRAPANI

* * * * *

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

Il sottoscritto/a _____
nominato **custode giudiziario** con provvedimento del Giudice dell'esecuzione reso in data _____ nella procedura esecutiva immobiliare n. _____ R.G.E. avendo preso visione della documentazione versata in atti, dichiara che non sussistono cause di incompatibilità e accetta l'incarico.

Trapani, _____

Il custode nominato

Il Giudice conferisce al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare, previa autorizzazione del giudice, tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o, comunque, di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni;
- 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 con conseguente sgombero dei locali;
- curare le formalità di pubblicità eventualmente disposte nella ordinanza di vendita;
- fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- esercitare, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge ed occorrenti per conseguire la disponibilità del bene pignorato;

Il custode è altresì delegato espressamente alla effettuazione delle attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'articolo 591 bis c.p.c.

Il custode deve rendere il conto della propria gestione a norma dell'art. 593 cod. proc. civ. alla fine di ciascun trimestre.

Il compenso al custode sia per l'attività di custodia che in quanto delegato per le attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'articolo 591 bis c.p.c. è a carico del creditore pignorante/intervenuto, e sarà corrisposto all'esito dell'approvazione del rendiconto.

Il creditore pignorante/intervenuto provvederà ad anticipare al custode le spese vive occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

PARTE PRIMA

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

A - NOMINA

- 1) il giudice dell'esecuzione nomina il custode giudiziario tenendo, altresì, conto delle disponibilità manifestate dagli appartenenti ai singoli ordini e albi;
- 2) la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, entro 5 giorni, comunica anche a mezzo PEC al professionista nominato il relativo provvedimento;
- 3) il custode deve ritirare copia anche informatica della perizia di stima dell'immobile dalla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari;

B - PRIMO ACCESSO

- 1) entro dieci giorni dalla nomina il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina;
- 2) il custode deve verificare, quindi, se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrare quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- 3) se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode deve comunicare agli stessi quale è la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita ovvero la data dell'udienza di vendita se già fissata; il custode giudiziario deve, altresì, far presente al debitore esecutato:
 - che il debitore potrà continuare ad abitare l'immobile solo su autorizzazione dal giudice dell'esecuzione e che, in ogni caso, a seguito dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, il giudice disporrà con provvedimento non impugnabile la liberazione dell'immobile;
 - che è ancora possibile evitare la vendita;
 - che, a tal fine, il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), atteso che tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
 - che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò ai fine di evitare le ulteriori spese della procedura e, in particolare, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
 - che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o, comunque, rendere difficoltosa l'attività del custode;
 - che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
 - che il debitore deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- 4) se l'immobile risulta occupato da terzi il custode deve chiedere a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato; se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario deve verificare quale sia la prossima data di scadenza ed inviare, previa autorizzazione del giudice, a mezzo raccomandata, tempestiva disdetta; se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne deve dare comunicazione immediata mediante relazione al giudice;

- 5) in ogni caso, il custode deve accertare, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido), aggiornando, se necessario, i dati indicati in perizia;

C – ESECUZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI LIBERAZIONE EMESSE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE NEI CONFRONTI DEL DEBITORE ESECUTATO

-il provvedimento con cui il giudice dispone la liberazione dell'immobile costituisce titolo esecutivo; in seguito alla sua emissione, il custode deve provvedere a estrarne copia autentica con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto;

D – AZIONI PER CONSEGUIRE LA DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

-Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il custode deve chiedere al giudice dell'esecuzione l'autorizzazione a esercitare le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità;

E - ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- 1) Il custode giudiziario, non appena nominato, deve inviare comunicazione a mezzo PEC all'avvocato del creditore pignorante/intervenuto avvertendolo che, salvo diversa richiesta di quest'ultimo (che gli deve essere comunicata a sua volta per iscritto) provvederà, come previsto nel provvedimento del giudice, a curare gli adempimenti pubblicitari,
- 2) deve curare gli adempimenti pubblicitari secondo le modalità previste nell'ordinanza di vendita;
- 3) appena effettuati tali adempimenti il custode deve inviare conferma all'avvocato del creditore pignorante/intervenuto nonché depositare in cancelleria documentazione comprovante l'avvenuta pubblicità nei termini di legge;
- 4) il giorno successivo alla pubblicazione della pagina sul quotidiano, il custode giudiziario deve provvedere a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie, deve provvedere a segnalarle immediatamente al provider con richiesta di tempestivo intervento. Deve comunque rendere edotto il G.E. di tali circostanze;
- 5) in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul quotidiano il custode deve affiggere un cartello "vendes" presso il portone di ingresso dell'immobile, con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio sul quotidiano.

E - VISITA DELL'IMMOBILE

- 1) il custode giudiziario deve essere già in grado di fornire tutte le informazioni richieste sull'immobile alle persone interessate all'acquisto. A tal fine è, quindi, essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido;
- 2) il custode giudiziario deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e, in particolare, deve saper precisare che non è previsto un atto notarile, che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a spese del Tribunale e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da oneri; che il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per la liberazione dell'immobile (o indicherà, se opponibile, la data di scadenza del contratto di locazione); che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate;

- 3) il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode a orari differenziati. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.** Per la stessa ragione, il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;
- 4) il custode, inoltre, deve fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata, in conformità alle disposizioni di cui all'ordinanza di vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
- 5) il custode deve illustrare quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e per accedere a dei finanziamenti con le modalità stabilite dai singoli Istituti di Credito citati nella pubblicità.

F - ORDINANZA DI RILASCIO

avvenuta l'aggiudicazione provvisoria, il Custode, se non ha già provveduto in tal senso, deve eseguire gli incombeni necessari per avviare il procedimento di rilascio;

G - UDIENZA DI VENDITA

-il custode giudiziario **deve essere presente a tutte le udienze successive al conferimento dell'incarico.**

H – RENDICONTO

-all'esito della pubblicazione del decreto di trasferimento del compendio pignorato, di cui alla successiva sezione (compiti del custode quale delegato ex art. 591 bis nn. 11 e 12), il custode deve presentare il rendiconto finale della propria gestione mediante deposito in Cancelleria e comunicazione alle parti almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per la discussione del rendiconto.

PARTE SECONDA

ATTIVITA' CUI E' TENUTO IL CUSTODE QUALE DELEGATO DELLE ATTIVITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 591 BIS C.P.C. N. 11 E 12.

A. ELABORAZIONE DELLA BOZZA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO EX ART. 591 BIS N. 11 C.P.C.

- 1) Il professionista già nominato custode giudiziario deve provvedere, quale delegato ex art. 591 bis n.11 c.p.c. alla verifica dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario) dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario e a segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 2) Trascorso il termine di cui all'ordinanza di vendita per il deposito dell'intero prezzo di aggiudicazione o subito dopo il deposito dell'intero prezzo di aggiudicazione (se effettuato prima) il custode-delegato deve provvedere alla redazione della bozza del decreto di

trasferimento del bene immobile venduto e successivamente all'adozione del decreto medesimo, agli adempimenti relativi alla registrazione, nota di trascrizione, voltura catastale e alla cancellazione della formalità pregiudizievoli, **previa autorizzazione del G.E. al prelievo dei relativi importi e senza alcuna anticipazione di somme da parte del custode che non potrà in tal caso avanzare al G.E. alcun istanza di rimborso;**

- 3) il custode-delegato deve allegare, a spese della procedura, al decreto di trasferimento, valido certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (l'indicato certificato ha validità di un anno dal rilascio) o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo;

B.ELABORAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE EX ART. 591 BIS N. 2 C.P.C.

- 1) il custode-delegato ex art.591 bis n. 12, deve provvedere alla redazione della bozza del progetto di distribuzione;
- 2) a tal fine, il custode-delegato deve richiede all'istituto di credito presso il quale sono depositate le somme l'ammontare delle eventuali spese di chiusura del libretto, ritirare copia degli atti e dei documenti necessari per la redazione della suddetta bozza, richiedere a tutti i creditori, anche a mezzo PEC, le note di precisazione dei crediti e le note spese, con i documenti integrativi necessari (e, in particolare, i piani di ammortamento nel caso di mutui con l'indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati) e provvedere alla redazione della bozza anche in mancanza delle suddette note;
- 3) redatta la bozza, il custode-delegato deve provvedere a inviarla a tutti i creditori per eventuali osservazioni;
- 4) all'esito, il custode-delegato deve depositare la bozza in Cancelleria trenta giorni prima dell'udienza fissata per la discussione e l'approvazione.

PARTE TERZA

LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO

Solo dopo l'approvazione del rendiconto il custode, delegato anche delle attività di cui all'articolo 591 bis nn. 11 e 12 c.p.c., provvede a depositare in Cancelleria l'istanza di liquidazione del proprio compenso con l'indicazione specifica delle spese sostenute (allegando documentazione giustificativa) e dell'importo richiesto a titolo di onorario, indicando, per quest'ultimo, il criterio adottato per la sua determinazione nonché degli importi richiesti per le attività delegate ai sensi dell'articolo 591 bis n. 11 e 12 c.p.c.

Si riconosce al custode giudiziario un acconto sul compenso e sulle spese per le attività da svolgere pari ad euro 300,00 ciascuno, ponendo il relativo onere a carico del creditore precedente.