TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SETTORE PROCEDURE ESECUTIVE E CONCORSUALI

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **prima di ogni altra attività**, compilare la **griglia di controllo** allegata alla circolare del 20.10.13, documenti entrambi reperibili sui siti web degli Ordini forensi di Castrovillari e Rossano;
- **Accedere senza indugio**, con l'eventuale ausilio della forza pubblica territorialmente competente e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali.
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita secondo i criteri di cui al D.M. n. 80/09 e dei criteri integrativi di cui alla circolare del 18 giugno 2013. I creditori procedenti provvederanno, inoltre, a rimborsare o ad anticipare al custode anche le spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

AUTORIZZA

il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

1) Entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

■ Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di

vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas).
- Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- Ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione.

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà, comunque, il rilascio del bene.
Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.
In ogni caso il custode accerterà, interpellando 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).
Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione, utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e sottoponendola al Giudice.
Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notificherà quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.
Il custode giudiziario, ove venga emanata l'ordinanza di vendita, provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sui siti Internet www.tribunaledicastrovillari.ti e www.astalegale.net, controllando l'esattezza dei dati e segnalando immediatamente eventuali anomalie alla la società **Astalegale.net Spa - Via Ruggero Marturano, 30/a – 90142 Palermo (PA) - Tel. 091.540143 Fax. 091.9889325 e-mail** procedure.castrovillari@astalegale.it, con richiesta di tempestivo intervento;
In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione su "Il Quotidiano" e su "Gazzetta del Sud", il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell'immobile.
Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate né, a maggior ragione, fornirà i loro nomi;
In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita o di delega delle operazioni ex art. 591 *bis* c.p.c.;
Il custode, inoltre, fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa

nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso – e dunque anche in assenza di altri offerenti – una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto.
Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione;

DISPONE

che il custode **compaia personalmente all'udienza ex art. 569 cpc** per relazionare oralmente sull'attività compiuta e su eventuali nodi problematici insorti.

Il Giudice dell'Esecuzione