

Il giudice dell'esecuzione, visto l'art. 559, quarto comma cod. proc. civ.

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

_____ nato a _____ (____) il _____

con studio in _____

Telefono _____ Fax _____ email _____

CONFERISCE

al custode i compiti di seguito elencati:

- 1) **notificare il presente provvedimento** al debitore esecutato nel domicilio reale (anche ove non abbia eletto domicilio o abbia eletto domicilio presso un luogo diverso da quello di residenza);
- 2) estrarre **copia** del fascicolo dell'esecuzione;
- 3) effettuare immediatamente il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo apposito verbale di **immissione in possesso** e segnalando 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'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 4) **incassare eventuali canoni** a carico degli occupanti (canoni di locazione e indennità di occupazione abusiva) previa apertura di apposito c/c intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione ed effettuare un rendiconto trimestrale a norma dell'art.593 c.p.c. evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione;
- 5) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità, nonché l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, 3° comma c.c.;
- 6) intimare tempestiva disdetta ad eventuali conduttori o detentori muniti di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura o comunque aventi un legittimo godimento dei beni pignorati;
- 7) **accompagnare eventuali interessati** all'acquisto a visitare i beni, di persona o a mezzo di delegato senza aggravio di spese, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- 8) previo inserimento nelle pubblicità commerciali (giornale, Internet) del proprio **recapito telefonico** fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene ovvero in ordine a eventuali **oneri condominiali** per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore,

- 9) 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 e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- 10) curare le **formalità di pubblicità** disposte nell'ordinanza di vendita, facendo in modo che la pubblicità sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ma non più di 120 anteriore ad essa; nel caso in cui il giudice disponga una nuova ordinanza di vendita (essendo rimasto invenduto il compendio) il custode curerà la pubblicità anche di questa, secondo le modalità indicate nell'ordinanza previa eventuale acquisizione dei fondi necessari da parte del creditore precedente;
- 11) dare immediata comunicazione della propria nomina **all'amministrazione condominiale**, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile e partecipi alle assemblee condominiali eventualmente convocate invitando l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio
- 12) segnalare al giudice dell'esecuzione eventuali necessità di **urgente manutenzione**;
- 13) **intervenire all'udienza di vendita**, per depositare nelle mani del giudice la prova dell'espletamento degli adempimenti pubblicitari;
- 14) curare, su ordine del giudice, lo **sgombero del debitore o di terzi** dall'immobile e provvedere a dare esecuzione all'ordine di rilascio del bene, notificando l'atto di precetto entro 30 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti.

Concede al custode un acconto di € 800,00, di cui € 600,00 a titolo di spese che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente. Il creditore precedente inoltre provvederà a ricostituire il fondo spese per la pubblicità su richiesta del custode, ad anticipare le ulteriori spese vive sostenendo nell'esecuzione dell'incarico e comunque a rimborsare le spese necessarie eventualmente sostenute, pagando direttamente le sole spese per la pubblicità sul quotidiano previo invio della relativa fattura.

Nel solo caso in cui la procedura esecutiva abbia dei fondi, il custode provvederà a prelevare direttamente da essi le somme necessarie alla pubblicazione sul sito internet e sul quotidiano indicati nell'ordinanza di vendita.

Il compenso al custode verrà corrisposto con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, anche a mezzo fax, almeno 10 giorni prima del termine di volta in volta fissato per l'effettuazione della pubblicità.

In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando se necessario la relativa spesa.

In ogni caso il custode si asterrà dal procedere alla pubblicità **nel solo caso** in cui sia stata proposta istanza di sospensione dell'esecuzione ex art. 624 bis c.p.c. ovvero vi sia la rinuncia agli atti esecutivi depositata da tutti i creditori titolati.

Il Giudice dell'esecuzione

Visto per accettazione.

Rieti, _____

Il Custode