



TRIBUNALE DI MASSA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- **visto il Decreto Legge 14 marzo 2005, n.35** come convertito, con modificazioni, nella **Legge 14 maggio 2005, n.80** recante disposizioni urgenti nell'ambito del piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale. Deleghe al Governo per la modifica del codice di procedura civile in materia di processo di cassazione e di arbitrato nonché per la riforma organica delle procedure concorsuali;
- **visto il Decreto Legge 30 giugno 2005, n.115** come convertito, con modificazioni, nella **Legge 17 agosto 2005, n.168** recante disposizioni urgenti per assicurare la funzionalità di settori della pubblica amministrazione;
- **vista la Legge 28 dicembre 2005, n.263** recante interventi correttivi alle modifiche in materia processuale civile introdotte con il Decreto Legge 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 2005, n. 80, nonché ulteriori modifiche al codice di procedura civile e alle relative disposizioni di attuazione, al regolamento di cui al regio decreto 17 agosto 1907, n. 642, al codice civile, alla legge 21 gennaio 1994, n. 53, e disposizioni in tema di diritto alla pensione di reversibilità del coniuge divorziato;
- **visto il Decreto Legge 30 dicembre 2005, n.271** come convertito, con modificazioni, nella **Legge 23 febbraio 2006, n.51**, recante definizione e proroga di termini, nonché conseguenti disposizioni urgenti. Proroga di termini relativi all'esercizio di deleghe legislative;
- **vista la Legge 24 febbraio 2006, n.52** recante riforma delle esecuzioni mobiliari;
- **ritenuto** opportuno, anche al fine di garantire uniformità ai processi esecutivi attualmente pendenti innanzi a questo giudice, stabilire fin d'ora delle **"DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE"** cui fare riferimento nell'adozione dei provvedimenti di volta in volta adottati nel corso della procedura esecutiva;

DISPONE

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

che, qualora venga nominato un custode del compendio immobiliare pignorato questi provveda:

- 1) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione e **verificarne** periodicamente la completezza;¹
- 2) **notificare** il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato;²
- 3) **effettuare** nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, 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, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);³

¹ Non appena ricevuta la nomina, il custode dovrà presentare in Cancelleria apposita istanza di consegna della copia in formato elettronico del fascicolo dell'esecuzione. Unitamente all'istanza dovrà anche essere consegnato un Cdrom vergine su cui trasporre i dati. Decorsi almeno 15 giorni, il custode potrà provvedere, con le modalità indicate dalla Cancelleria, al ritiro del fascicolo elettronico.

² Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio. **Il custode è autorizzato a notificare al debitore anche una copia non autentica del provvedimento di nomina estratta dal fascicolo elettronico da lui ritirato.**

³ Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà: rendere edotto l'occupante: **1)** della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; **2)** che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; **3)** che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. **IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO**

10A. Disposizioni Generali

- 4) **provvedere** a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico sull'apposito libretto bancario intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, da accendersi presso la Cassa di Risparmio di Carrara s.p.a.-Agenzia di Massa;
- 5) **prendere** immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo;
- 6) **dare** immediata comunicazione delle propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
- 7) **riscuotere** i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; **versare** senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 4); **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;⁴
- 8) **segnalare** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 9) **segnalare** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **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; **partecipare** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;⁵
- 11) **verificare**, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e **segnalare** al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- 12) **adoperarsi**, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli 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, segnalando 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;
- 13) **fornire** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;
- 14) **intervenire** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;
- 15) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, **provvedere** ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante senza titolo;⁶
- 16) **rendere** trimestralmente a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: 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, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;
- 17) **salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

Massa li

E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA;

⁴ ATTENZIONE: ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

⁵ Il custode inviterà 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

⁶ Qualora l'occupante non adempia spontaneamente, il custode ne renderà immediatamente edotto il Tribunale e l'aggiudicatario.

10A. Disposizioni Generali

Il Cancelliere
Ivalda TUPPUTI

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott Giuseppe LAGHEZZA