

ALL. 1

CUSTODE GIUDIZIARIO – ACCETTAZIONE INCARICO

R.G.E. 320-2022

G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo

Il sottoscritto, avv. Luigi Rampone,

rilevato che è stato nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore esecutato *ex art.* 559 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione;

DICHIARA

- in via del tutto preliminare di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
- ed in particolare, di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile;
- nonché, di non aver assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità;

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito nei termini di seguito precisati:

1. preliminarmente, procedere alla verifica della documentazione, di concerto con l'esperto stimatore, segnalando le cause che sulla base degli atti possano determinare la chiusura anticipata della procedura esecutiva, nonché indicare al creditore le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima della udienza fissata per la autorizzazione alla vendita;
2. curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
3. intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, ed incassando – se dovuti – eventuali canoni a carico degli occupanti o indennità di occupazione non opponibile da versarsi senza ritardo su conto corrente intestato alla procedura e all'ordine del G.E. e acceso presso un istituto di credito a scelta tra Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo De' Paoli, Banca Popolare di Torre del Greco, BNL e Cariparma o altri istituti che offrano migliori condizioni contrattuali;
4. intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del G.E. da richiedere per l'esercizio della relativa azione giudiziale;
5. relazionare al giudice sullo stato di manutenzione e sulla eventuale condizione di occupazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti;

6. curare gli adempimenti pubblicitari inerenti alle operazioni di vendita e come prescritto nella ordinanza di delega;
7. fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto;
8. accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
9. attuare l'ordine di liberazione ogni qual volta venga pronunciato dal G.E.
10. presenziare a tutte le udienze della procedura, ivi comprese quelle fissate per le vendite;

PRESCRIZIONI OPERATIVE

Il custode giudiziario, nello svolgimento dell'incarico, si atterrà alle seguenti prescrizioni:

VERIFICA DOCUMENTALE:

- a) entro **30 giorni** dal conferimento dell'incarico, il custode (collaborando anche con l'esperto *ex art. 559 c.p.c.*) effettuerà i controlli della documentazione versata nel fascicolo dell'espropriazione, ai sensi degli articoli 497, 557 e 567 c.p.c. (anche seguendo lo schema della c.d. *check list* presente sul sito del CSM), e depositandone copia compilata in ogni sua parte unitamente alla relazione preliminare (il cui modello è disponibile sul sito del Tribunale): in particolare il custode preciserà se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni (ovvero gli accertamenti eseguiti dal notaio che ha redatto la relazione, in caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ovvero se detta certificazione espressamente indichi il detto atto, segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale il custode dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato; in caso di: 1) trascrizione di domanda giudiziale avente ad oggetto l'immobile pignorato, il custode provvederà a consultare il ruolo presso la cancelleria del tribunale ove è incardinato il giudizio, verificandone l'oggetto e l'attuale pendenza (o meno) e acquisendo ogni utile informazione sull'evoluzione e/o l'esito dello stesso, rendendone edotto il giudice dell'esecuzione; 2) in caso di trascrizione di provvedimento di sequestro o confisca penale, il custode (all'uopo espressamente autorizzato sin d'ora da questo giudice) provvederà a richiedere ed acquisire presso il competente ufficio giudiziario copia del provvedimento in questione (in versione integrale al fine di rendere edotto il GE del titolo di reato per cui è insorto il vincolo) ed a contattare l'amministratore giudiziario all'uopo nominato, al fine di verificare la perseguibilità della procedura;
- b) **sempre nel medesimo termine** – nel caso in cui il titolo esecutivo azionato sia costituito da decreto ingiuntivo non opposto – il custode lo segnalerà al giudice dell'esecuzione nella ipotesi in cui il debitore sia soggetto persona fisica o condomino, analogo rilievo dovrà essere eseguito anche in relazione al titolo esecutivo di creditori eventualmente intervenuti;

- c) **sempre nel medesimo termine**, il custode acquisirà presso i competenti uffici: 1) una certificazione catastale, dalla quale evincere il classamento del bene, al fine di evidenziare al GE la destinazione d'uso prevista dall'atto amministrativo di carattere urbanistico/catastale (esempio categoria A/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11; non il 10 corrispondente agli studi privati); 2) i certificati anagrafici *ex* art. 33 d.P.R. n. 223 del 1989, concernenti la residenza e lo stato di famiglia del debitore esecutato (tanto al fine di “cristallizzare” la situazione “abitativa” dell'immobile alla data di notifica dell'atto di pignoramento) al fine di relazionare al Giudice dell'esecuzione la detta situazione abitazione per come risultante dai documenti richiesti;
- d) **entro 7 giorni precedenti** alla data fissata per l'udienza 569 c.p.c. dovrà predisporre una relazione informativa sintetica contenente i dati riassuntivi della check- iniziale, come eventualmente integrati e/o rettificati, il cui contenuto deve essere di mero richiamo o integrazione alla prima relazione depositata, salvo che per i seguenti due specifici punti: 1) valutazioni circa la proficuità e le modalità della vendita, nonché circa la congruità delle informazioni presenti nella relazione di stima e del valore del cespite ivi indicato; 2) segnalazione dell'eventuale deposito, a cura del debitore, dell'istanza di vendita diretta *ex* art. 568 *bis* c.p.c., dando conto della tempestività della stessa e dell'esistenza o meno dei requisiti di ammissibilità previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo predetto; 3) breve relazione in cui evidenzierà eventuali mutamenti rispetto a quanto descritto nella relazione preliminare, soprattutto con riferimento allo stato occupazionale e, dunque, alla verifica dell'adempimento delle obbligazioni da parte degli occupanti, anche al fine della eventuale emissione dell'ordine di liberazione;
- e) **ogni sei mesi** dovrà depositare una relazione scritta sintetica di rendiconto economico sulle entrate ed uscite attinenti al/ai cespite/cespiti staggiti ed agli (eventuali) mutamenti dello stato degli stessi;
- f) al termine dell'incarico dovrà redigere un rendiconto finale.

ACCESSO

- a) il custode effettuerà tempestivamente, unitamente all'esperto stimatore, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina, verificando quindi **quale sia l'effettivo stato occupazionale dell'immobile** (dando riscontro di eventuali modifiche rispetto allo stato occupazionale come emergente dalla documentazione anagrafica in suo possesso, quali per esempio, nucleo familiare residente altrove, ma rinvenuto presso l'immobile pignorato all'atto dell'accesso), se cioè esso sia occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrando quali siano le sue funzioni ed in cosa consiste la sua attività;
- b) dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):
 - che è ancora possibile evitare la vendita; che a tal fine deve contattare sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti per un eventuale accordo nel più breve tempo possibile (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 e dell'esperto;
 - che, in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita a norma dell'art. 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese sostenute antecedentemente all'instaurazione della procedura esecutiva; l'istanza di conversione deve essere accompagnata dal versamento di una somma di danaro non inferiore ad 1/6 dell'importo del credito per il quale è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti, come indicati nei rispettivi atti di intervento, con possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad massimo di 48 rate mensili);
 - con istanza depositata non oltre dieci giorni prima rispetto all'udienza di cui sopra, il debitore potrà proporre richiesta di precedere alla vendita diretta secondo le modalità previste dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis*, depositando contestualmente e a pena di inammissibilità la documentazione indicata dall'art. 568 *bis*, comma 2, c.p.c.;
 - che, se non vi ha già provveduto, deve effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Napoli Nord, giacché in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione;
- c) ove l'immobile sia **occupato dal debitore e dai suoi familiari**, il custode dovrà: 1) precisare al debitore che nel caso specie, la tutela e la manutenzione del bene in un buono stato di conservazione è affidata al debitore ed al suo nucleo familiare, mentre al custode è affidato un compito di vigilanza, di contenuto ampio, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione predetto, e di tutti gli altri obblighi incombenti *ex lege* in capo al debitore; 2) comunicare al debitore ed ai suoi familiari, la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita; 3) documentare l'avvenuto accesso con precisi rilievi fotografici, da cui si possa evincere lo stato di conservazione dell'immobile alla data del primo accesso; 4) procedere successivamente ad un accesso con cadenza trimestrale e documentare se la situazione di fatto in cui versa l'immobile sia nelle more, mutata, rimettendo gli atti al GE esclusivamente nelle ipotesi in cui vi siano stati mutamenti rispetto all'accesso precedente che facciano **propendere per una violazione dell'obbligo di conservazione e degli altri obblighi di cui al punto che segue**; 5) concorderà con il debitore un calendario delle visite, rammentando che il debitore deve collaborare con il custode fin dalla stesura del calendario delle visite;
- d) ove 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 (ad esempio, certificato di 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 sia opponibile, il custode ne darà comunicazione al giudice nel contesto della relazione: nelle more il custode giudiziario acquisirà le somme previste nel contratto o quelle corrispondenti ad un'indennità da determinarsi a cura dell'esperto stimatore a titolo di indennità di occupazione;

- e) **in entrambe le ipotesi**, il custode, comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode e degli altri ausiliari del G.E.; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere in loco per consentire la visita del bene; che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; **in particolare nel caso di immobile occupato debitore e della sua famiglia**, il custode comunicherà agli occupanti che il mancato adempimento alle obbligazioni previste *ex lege* a loro carico, il custode procederà immediatamente a relazionare al giudice, ed il giudice, previa fissazione di udienza, potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che, in ogni caso, il giorno della pronuncia del decreto di trasferimento il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene; **in caso di immobile occupato da terzi** che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che, in ogni caso, il giorno della udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. ove sia adottato provvedimento di delega delle operazioni di vendita il giudice ordinerà comunque la liberazione del bene;
- f) in ogni caso, in sede di accesso il custode provvederà a verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla relazione di stima (nel caso in cui la nomina fosse avvenuta a perizia già effettuata) e ad effettuare anche fotografie in formato digitale degli interni e degli esterni che allegnerà alla relazione al giudice;
- g) 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);
- h) nelle ipotesi in cui sia emesso ordine di liberazione, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso ed a curare gli adempimenti successivi previsti nel provvedimento del Giudice;

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- a) eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo PEC, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.
- b) il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano disponibili *on line* sul sito *internet* indicato nell'ordinanza di vendita, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie (ivi comprese eventuali violazioni della *privacy*), con richiesta di tempestivo intervento;

- c) in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul giornale indicato nell'ordinanza di vendita, il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile;
- d) in caso di rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità da parte del creditore procedente, il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA

Una volta posto in vendita il bene pignorato, il custode curerà le visite dei potenziali soggetti interessati secondo le seguenti modalità da riportare nell'avviso di vendita:

- a) l'istanza dell'interessato perverrà al custode nella forma da questi scelta (via *mail*, tramite appuntamento telefonico, ecc...) o, in mancanza, con libertà di forma;
- b) il custode dovrà effettuare tutte le visite richieste con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza delle offerte (e ad ogni modo prima della scadenza del termine per le offerte);
- c) il custode, sin dal primo accesso, acquisirà dall'occupante dell'immobile interessato le disponibilità per i giorni e gli orari in cui poter effettuare le visite e che siano compatibili con le esigenze lavorative e personali dell'occupante. In ogni caso dovrà essere data disponibilità per almeno due giorni a settimana. Ogni singola visita stabilita con il custode sarà preceduta da appuntamento telefonico con l'occupante;
- d) il custode, ad ogni visita, avrà cura di salvaguardare la *privacy* dell'occupante ed eviterà nel modo più assoluto l'incontro tra possibili interessati all'acquisto. il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi;
- e) in occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di esibire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita, nonché dare indicazioni sui siti internet ove reperire i medesimi documenti;
- f) il custode, inoltre, dovrà evidenziare agli interessati con quale modalità è stata delegata la vendita, se in modalità analogica o in modalità telematica. **Nel caso di vendita con modalità telematica**, il custode preciserà la modalità di vendita e le particolari prescrizioni per la presentazione dell'offerta, così come già contenute nella ordinanza di delega delle operazioni di vendita e sul sito del gestore della vendita. **Nel caso di vendita con modalità analogica**, il custode dovrà fornire 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 e che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità possa essere richiesto eventualmente un mutuo.

STATO DI OCCUPAZIONE E ATTIVITÀ DI LIBERAZIONE

- a) Il custode deve relazionare circa lo stato occupazionale sin dalla prima relazione custode, che deve essere versata a seguito del primo accesso, nei termini indicati dal GE, salvo casi eccezionali

- che devono essere debitamente documentati e deve successivamente riferire al GE eventuali modifiche del detto stato;
- b) in sede di eventuali successivi accessi e/o successivi resoconti darà atto della persistenza e/o mutamento delle circostanze già emerse ed in particolare – necessariamente ed a prescindere da ogni o mutamento fattuale o di diritto – relazionerà sul punto al Giudice:
 - a. in prossimità dell'udienza 569 c.p.c., in sede di relazione per l'udienza;
 - b. in sede di aggiudicazione;
 - c. in sede di deposito della bozza del decreto di trasferimento;
 - c) si accerterà della condizione di abitazione del cespite – nei termini predetti – prima dell'emissione di ciascun avviso di vendita;
 - d) a seguito dell'aggiudicazione del cespite, darà conto dello stato abitativo del cespite ed al momento della redazione della bozza del riparto illustrerà al giudice lo stato di occupazione del cespite, segnalando l'eventuale volontà scritta dell'aggiudicatario di esonerare il custode dall'attività di liberazione;
 - e) si accerterà che il Professionista Delegato – ove persona fisica diversa – abbia segnalato al giudice dell'esecuzione, nella relazione di accompagnamento al Decreto di Trasferimento, la condizione abitativa del cespite e l'esistenza delle condizioni per la liberazione dello stesso;
 - f) attuerà la liberazione tempestivamente e in base alle indicazioni inserite nei provvedimenti specifici emessi del giudice dell'esecuzione.

DICHIARA

conseguentemente:

di accettare l'incarico affidato come sora precisato e di obbligarsi ad eseguire i compiti indicati con diligenza e professionalità;

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

cellulare 3332727221

fax 0818901577

indirizzo di posta elettronica certificata: luigi.rampone@pecavvocatinapolinord.it.

Studio in Aversa, al Viale Della Libertà, numero civico 58, cap.81031;

PROCEDE

infine, alla sottoscrizione del presente atto con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Aversa li 02.10.2026

Il custode giudiziario

Avv. Luigi Rampone