

## CONTENUTO OBBLIGATORIO DELLA PRIMA RELAZIONE CUSTODIALE

1. **OPERAZIONI PRIMO ACCESSO CON C.T.U.:** Il giorno ..... il custode nella persona del suo incaricato ..... unitamente al C.T.U. ...., a seguito di preavviso inviato dal C.T.U. alle parti a mezzo raccomandata A/R, congiuntamente hanno dato inizio alle operazioni peritali con il primo accesso presso il compendio pignorato.
2. **RICOGNIZIONE DEL COMPENDIO:** nella descrizione del compendio operata assieme al CTU, coautore e corresponsabile delle indicazioni fornite, occorre prestare particolare attenzione ai seguenti aspetti:

### 2.1 LIBERAZIONE DAI BENI MOBILI

Andranno con celerità rilevati eventuali **costi connessi allo smaltimento di beni mobili** specie ove si rilevi fin da subito una presenza significativa di mobili e rottami abbandonati anche nelle pertinenze (per questi ultimi, valgono ad integrazione, le indicazioni rese in relazione al c.d. fermo amministrativo di veicoli) in quanto alla luce dell'art.560 c.p.c. novellato l'immobile deve essere consegnato all'aggiudicatario libero da persone e cose, con allocazione dei presenti costi in prededuzione ex art.2770 c.c.

Ciò sul presupposto che il custode debba provvedere all'asporto dei beni mobili non pignorati presenti nell'immobile, essendo tale attività attuativa dell'ordine di liberazione ex art.560 c.p.c. laddove **l'intimazione all'asporto - che deve risultare dal verbale delle operazioni di liberazione - non sia stata spontaneamente ottemperata dal debitore o dal terzo;**

Difatti, l'aggiudicatario definitivo vanta, alla luce dell'art.560 c.p.c., un vero e proprio diritto soggettivo alla liberazione del bene da persone e cose e, conseguentemente, le relative spese di liberazione sono da considerarsi spese di procedura e come tali in prededuzione, da prelevarsi dal ricavato della vendita, laddove già avvenuta.

Diversamente, ove dette spese vengano sostenute prima dell'aggiudicazione e, pertanto, non vi siano sul libretto/conto corrente intestato alla procedura canoni o cauzioni da cui prelevare detta somma, la spesa deve essere anticipata dal creditore procedente: per tale ragione è necessario che il procedente o il surrogato nelle spese sia messo a conoscenza di tale circostanza nel minor tempo possibile, per assentire la spesa.

In ogni caso il custode dovrà produrre almeno due preventivi di spesa ed il procedente può produrne di propri qualora debba sostenere direttamente la spesa.

### 2.2 LIBERAZIONE DAI RIFIUTI

In relazione alla primaria e fondamentale fase di ricognizione si fa obbligo al custode giudiziario anche congiuntamente al CTU e/o con il suo ausilio di prestare particolare cura nel rilievo e segnalazione di **RIFIUTI, specie se trattasi di RIFIUTI c.d. speciali** alla luce della attuale normativa in materia ambientale; di comunicare celermente al ceto creditorio e al Giudice la presenza di rifiuti, sia speciali sia ordinari, al fine di un vaglio preliminare sui costi di bonifica dei medesimi, **costi che possono, al limite, incidere sul vaglio di fruttuosità della procedura ex art.164 bis disp.att. c.p.c.**

In ogni caso il custode dovrà produrre almeno due preventivi di spesa ed il procedente può produrne di propri qualora debba sostenere direttamente la spesa.

### 2.3 ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA

Il custode dovrà necessariamente distinguere tra le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria ritenuto che **solo le spese c.d. straordinarie ovvero necessarie alla conservazione dell'immobile i.e. alla sua fisica esistenza** – ove non vi siano sul libretto/conto corrente intestato alla procedura canoni o cauzioni da cui prelevare le somme – debbano essere necessariamente anticipate dal creditore procedente in quanto spese volte alla conservazione dell'immobile pignorato ex art.8 DPR n.115/2002 (cfr. Cass. sent. n.12877/16 e conformi). **Le spese di manutenzione ordinaria, invece, andranno assentite dal creditore procedente. Diversamente il creditore dovrà sopportare le spese necessarie per garantire l'incolumità e/o la salvaguardia delle ragioni di vicinato/di terzi.**

In ogni caso il custode dovrà produrre almeno due preventivi di spesa ed il procedente può produrne di propri qualora debba sostenere direttamente la spesa.

Clausole tipo da inserire nel verbale di accesso:

3. STATO DI OCCUPAZIONE: l'accesso avveniva alla presenza del Sig. .... identificato a mezzo carta d'identità n° ....., la quale ha dichiarato di essere ..... e, alla richiesta di chi occupasse l'immobile, lo stesso dichiarava che era occupata da .....L'incaricato rendeva edotta il Sig. ...., dei poteri e delle funzioni conferite dalla G.E. al custode rilasciando apposito verbale e informativa che lo stesso ha sottoscritto per ricevuta.
4. GESTIONE E RISCOSSIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE: l'immobile risulta affittato in virtù di contratto di locazione OPPONIBILE di € ...../mensili, valido fino al ..... rinnovabile fino al .....
5. STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile risulta in ..... stato di manutenzione, così come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U.:

N.B.: Fare il rendiconto per ciascun lotto.

ALLEGATI:

- Copia del verbale redatto durante il sopralluogo svolto;
- .....

### **CONTENUTO OBBLIGATORIO DELLA SUCCESSIVA RELAZIONE SEMESTRALE**

LOTTO ..... VIA ..... - FIRENZE

1. RICOGNIZIONE: Il giorno ..... Il custode ha effettuato una ricognizione periodica e congiuntamente ha effettuato le visite presso l'immobile con gli eventuali interessati all'acquisto.
2. STATO DI MANUTENZIONE: L'immobile risulta in ..... stato di manutenzione, così come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U.

3. RENDICONTO DELLA GESTIONE E RISCOSSIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE: L'immobile non è soggetto a canone di locazione (oppure l'affittuario ha versato i relativi canoni di locazione a partire dalla data ..... fino al mesi di ..... per un totale di € .....): **ALLEGARE DISTINTE DEI VERSAMENTI**
  
4. ISTANZE PRESENTATE: alla data della ricognizione non sono state inoltrate istanze al G.E. ( oppure In data ..... è stata depositata istanza per ..... E in data ..... Il G.E. ha disposto .....)
  
5. OPERAZIONI DI LIBERAZIONE: a seguito dell'Ordine di liberazione emesso dal G.E. in data ..... sono iniziate le operazioni per la liberazione dell'immobile con l'invio delle dovute comunicazioni in data .....: **ALLEGARE RACCOMANDATA A/R**

Le operazioni si sono concluse in data ..... con la sostituzione delle serrature e le chiavi sono state consegnate all'acquirente in data .....**ALLEGARE VERBALE**

N.B.: fare il rendiconto per ciascun lotto.

Firenze, 17.12.2020

I Giudici dell'EEII

Dott.ssa Laura D'Amelio

Dott.ssa Pasqualina Principale