

## COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO DEI BENI PIGNORATI

### 1) ATTIVITA' PRELIMINARI e ACCESSO PRESSO GLI IMMOBILI PIGNORATI

#### PRELIMINARMENTE:

- Assumere quanto prima le funzioni di custode e prendere immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo per il primo accesso congiunto con il CTU;
- Acquisire dall'esperto nominato congiuntamente al custode, che ha accesso al fascicolo telematico, copia integrale dei documenti del fascicolo d'ufficio (esclusi quelli privi di rilevanza alcuna per la gestione custodiale), **formando apposito proprio fascicolo** (da depositare integralmente al momento del rendiconto), che va, di volta in volta integrato con i successivi atti del processo esecutivo ( che il Custode avrà cura di estrarre monitorando periodicamente il fascicolo) nonché con i documenti redatti dal Custode.
- Accedere all'immobile (eventualmente anche con la Forza pubblica, della quale è sin da ora autorizzato a fare espressa richiesta, senza bisogno di ulteriori autorizzazioni, laddove ne sussistono le condizioni) unitamente al perito stimatore, insieme al quale dovrà essere redatto apposito verbale, in duplice copia, da custodire entrambi.

#### IN SEDE DI ACCESSO

- Consegnare il **foglio notizie al debitore**, facendone firmare una copia per ricevuta ed indicando i contenuti essenziali del medesimo.
- Ricordare al debitore, se non risulta già in atti, l'importanza dell'invito (invero già contenuto nell'atto di pignoramento ex art. 492, 2° comma c.p.c.) nei suoi confronti di effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la **dichiarazione di residenza ( e gli eventuali mutamenti) o l'elezione di domicilio** in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice;
- Avvisare che i beni pignorati saranno posti in vendita, che **saranno visitati da persone interessate secondo le tempistiche della normativa vigente e che il debitore non dovrà ostacolare le visite né contattare le persone eventualmente interessate ne consentire visite senza il custode**;
- Avvisare che qualora il debitore o terzi ostacolino nell'assunzione delle funzioni di custodia o comunque l'accesso nei cespiti pignorati, il G.E autorizzerà anche prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita la liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560 co. 3 c.p.c.;
- Avvisare che un comportamento collaborativo consentirà la permanenza nell'immobile fino alla eventuale aggiudicazione del medesimo ex art.560 c.p.c. nuova formulazione.
- **In caso di immobile con finalità industriale o commerciale relazionare sul tipo di attività svolta ai fini di un vaglio preliminare sulla eventuale produzione di rifiuti, ordinari o speciali e costi di bonifica/smaltimento dei medesimi.**

#### ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI:

Il Custode deve curare la gestione del patrimonio immobiliare, essenzialmente finalizzata a percepirne i frutti, **subentrando al debitore nei contratti di locazione esistenti (sempre che risultino equi) ed opponibili ovvero procedendo alla riscossione delle indennità per occupazione**

- sine titulo*, autorizzate dal G.E., oppure un'equa indennità per la detenzione dell'immobile, calcolato secondo le quotazioni OMI immobiliari, pubblicate e aggiornate dall'Agenzia delle Entrate;
- Inviterà, in caso di pagamento di un canone di locazione, il conduttore a versare nelle sue mani, i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri con avviso che in mancanza sarà costretto, alla ripetizione del pagamento e sfrattato per morosità;
  - Dovrà pertanto intimare con raccomandata A/R ai conduttori e occupanti senza titolo di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute all'esecutato;
  - **Prima della distribuzione delle somme ricavate dalla vendita il custode avrà cura di comunicare al delegato, mediante apposito rendiconto, l'ammonatare dei canoni/indennità percepiti e di far transitare dette somme sul conto corrente intestato alla procedura a fini di riparto.**
  - Segnerà tempestivamente a questo G.E. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite, qualora si protragga per almeno due mensilità;
  - **Invierà disdetta per le locazioni opponibili prima della scadenza (salvo il rinnovo automatico alla prima scadenza di cui all'art. 28 l. 392/78);**
  - Qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie;
  - Verificare se vi siano **spese condominiali insolite** (informazione da aggiornare in prossimità delle vendite) e informare gli interessati che sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente, sia con riferimento alle spese ordinarie che straordinarie;
  - Provvederà, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., ad eseguire sopralluogo semestralmente e redigere i rendiconti della sua gestione, a tal fine evidenzierà analiticamente ed in modo distinto per ogni singolo unità immobiliare sotto la sua custodia:
    - a) il saldo contabile della custodia;
    - b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate;
    - c) le entrate e le uscite;
    - d) le attività compiute;
    - e) le istanze proposte;
    - f) sommariamente i provvedimenti ottenuti;
  - provvederà a depositare a mezzo PCT **nei venti giorni antecedenti all'udienza di autorizzazione alla vendita** già fissata con separato decreto, una sintetica relazione sullo stato dell'immobile, sullo svolgimento delle attività di custodia e sul primo accesso.
  - **Nell'ipotesi in cui il bene pignorato sia in comunione con gli altri soggetti, non debitori eseguiti, salvaguardare i diritti dei comproprietari; 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. In tal caso la nomina a custode è a valere con riferimento alla quota pignorata, salvo diversa autorizzazione.**
  - Segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
  - Qualora la situazione lo richieda, comunicherà per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni.

Di seguito vengono indicate le ipotesi più frequenti, con le correlative direttive cui il Custode dovrà attenersi:

- **Immobile pignorato occupato dal debitore e/o dalla di lui famiglia, quale residenza o dimora abituale.**

In tal caso il debitore va informato della possibilità di continuare ad abitare l'immobile come da novellato art.560 c.p.c.

**Immobile pignorato occupato da terzi estranei alla procedura esecutiva.**

In tale ipotesi il Custode, visto quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia, deve preliminarmente verificare se vi sia un titolo legittimante l'occupazione (contratto di locazione regolarmente registrato, costituzione di un usufrutto o di altri eventuali diritti) e l'opponibilità o meno dello stesso alla procedura (titolo avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ovvero successiva); se il contratto è opponibile alla procedura, provvederà alla riscossione del canone di locazione.

***In assenza di qualsivoglia titolo***, l'occupazione è considerata illegittima e conseguentemente l'immobile deve essere considerato libero, previo rilascio da parte degli occupanti sine titolo.

- **Immobili pignorati liberi.**

In questa ipotesi il Custode deve semplicemente custodire il bene. A tale scopo dovrà acquisire la disponibilità, in via esclusiva dell'immobile **facendosi consegnare dal debitore le chiavi del medesimo.**

In particolare, è importante, in ogni caso, controllare se vi sono pericoli e segnalare l'evento al Giudice- senza sottovalutare nessun aspetto (es. le precarie condizioni della caldaia; verificare l'esistenza della copertura assicurativa, in molti casi il mutuo stipulato con la banca comprende la polizza RC). In caso negativo (quasi sempre) **informare il creditore procedente sulla opportunità di stipulare una polizza assicurativa per la r.c.** per il crollo, incendio e soprattutto perdita d'acqua con ricerca del guasto nonché tutto quanto possa arrecare danni e diminuire il valore del bene.

Si ritiene non necessaria l'autorizzazione del G.E. per la stipula della polizza (quando venga accertata l'inesistenza della copertura assicurativa con il debitore e con il creditore ipotecario) ma occorre farsi anticipare le spese dal procedente che deve essere d'accordo; la stipula della polizza assicurativa (con una spesa ordinaria) rientra nei compiti del custode (amministrare il bene).

**Tutela del bene:** nel caso in cui il debitore chieda di consegnare l'immobile, dovrà comunicarlo al Custode a mezzo di raccomandata A/R, effettuare la disdetta delle rispettive utenze (acqua, gas e corrente elettrica) e concordare una data per eseguire una ricognizione dei beni oggetto di pignoramento e sostituzione delle serrature, sottoscrivendo apposito verbale in cui verrà fatta una breve descrizione dello stato di manutenzione dell'immobile.

Quando l'immobile viene consegnato dal debitore (ricordarsi di fare sottoscrivere il verbale di consegna) oppure è già libero al momento della nomina, oltre alla stipula della polizza assicurativa, occorre porre in essere alcune operazioni per la tutela del bene, ed evitare responsabilità del custode. Se si è in presenza di un appartamento in condominio può essere sufficiente chiudere l'erogazione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, sostituire la serratura della porta d'accesso. Se l'immobile è indipendente si deve fare maggiore attenzione per inibire gli accessi anche con l'ausilio di un fabbro. In ogni caso porre l'avviso del divieto di accesso con l'indicazione dei recapiti telefonici del custode. **Particolare attenzione dovrà essere adottata per gli immobili strumentali quali capannoni utilizzati da imprese industriali e/o commerciali ed a maggior ragione quando viene svolta l'attività con la presenza di dipendenti.** In questo ultimo caso, il custode deve richiedere (immediatamente) al debitore esecutato la produzione di una serie di documenti, quali ad esempio:

- Polizza assicurativa immobili concessi eventualmente in locazione;

- Polizza assicurativa immobili e parti comuni con parcheggio autovetture;
- Certificati di adeguamento e revisione di tutti gli impianti esistenti;
- Nulla osta Vigili del Fuoco (certificato prevenzione incendi);
- Certificati revisione impianto antincendio e revisione estintori/idranti;
- Ogni altro documento utile alla messa in sicurezza del complesso immobiliare;
- Ogni altro documento, relativo agli adeguamenti normativi degli immobili utilizzati da terzi quali unità produttive, uffici, magazzini, relativi all'utilizzo di unità produttiva;
- Certificazione ASL impianti elettrici DPR 462/2001.
- Registri smaltimento rifiuti.

## 2) ATTIVITA' COLLEGATE ALLA VENDITA

Il custode deve tenere aggiornato il professionista delegato di ogni variazione dello stato di fatto e giuridico dell'immobile; deve, dunque, segnalare eventuali difformità riscontrate nonché se l'immobile in precedenza locato o occupato è stato liberato.

Il Delegato, a sua volta, informerà il Custode su eventuali variazioni adottate nelle procedure di vendita, come la sospensione (necessaria per l'organizzazione delle richieste di viste presso gli immobili) o la data dell'avvenuta aggiudicazione definitiva (informazione necessaria per le tempistiche delle liberazioni degli immobili).

**Si evidenzia l'opportunità di controllare che l'aggiudicatario non sia l'attuale occupante, onde evitare liberazioni inutili e si rammenta che l'aggiudicatario definitivo deve chiedere – alla luce del nuovo art.560 c.p.c. – espressamente la liberazione.**

Pertanto, il Custode deve:

- Informare gli interessati sulla natura e sulla presumibile entità delle spese successive alla vendita, specificando che solo una parte di esse sarà posta a carico dell'aggiudicatario.
- **Adoperarsi, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare il contatto tra i medesimi;** Gli appuntamenti verranno fissati della durata da 10 a 20 minuti circa ( a seconda delle dimensioni degli immobili o di particolari esigenze); **Fissare gli appuntamenti singoli con circa 20 minuti per ogni interessato (non dovranno mai entrare in contatto tra loro). Non comunicare agli interessati quante persone hanno visto l'immobile né chiaramente i nomi. Le generalità degli interessati NON dovranno mai essere comunicati al debitore esecutato, il quale potrebbe commettere delle imprudenze od interferire con l'asta.** Qualora l'immobile risultasse occupato, concordare con l'occupante stesso una o più date possibili.

### **Domande frequenti degli interessati alla partecipazione all'asta, oltre a quelle normali sull'acquisto-imposte-spese di trasferimento, modalità di partecipazione e compilazione domanda:**

- **Quante persone hanno chiamato o visto l'immobile?**- per evitare di creare dei falsi deterrenti occorre non dare questa informazione. Sul sito internet vi sono i necessari dati ( perizia-ordinanza-foto) ed in alcuni casi le persone non richiedono di visionare il bene perché ritengono più che sufficienti le informazioni pubblicate.
- **Chi si occupa della liberazione dell'immobile ed in quanto tempo?**- questa domanda riveste particolare importanza perché l'interessato dovrà pianificare il suo futuro, magari ponendo in vendita la propria abitazione. Far presente a questo proposito il disposto di cui all'art. 560 c.p.c. e se sono già in corso procedimenti di liberazione dell'immobile.

- **Gli occupanti hanno delle prelazioni sull'occupazione** che possono determinare ritardi nella liberazione) Se non vi sono vincoli, indicati nella perizia e/o nell'ordinanza gli occupanti non hanno alcuna prelazione;
- **Vi è la possibilità di trasformare-modificare l'immobile?**- limitarsi a segnalare solo quello che il perito ha indicato nella relazione, evitare di entrare in aspetti tecnici che non competono al custode. Se necessario invitare l'interessato a prendere contatti direttamente con il perito oppure con l'ufficio tecnico del comune.
- **Vi sono altre spese?**- tutte le spese di regolarizzazione urbanistica sono state indicate nella perizia, comprese le spese condominiali scadute (ricordare che nel caso in cui vi fosse una morosità nelle spese condominiali, le stesse sono a carico del nuovo proprietario, sia con riferimento alle spese ordinarie sia a quelle straordinarie) comunque tutte scontate nella determinazione del prezzo base d'asta.
- **Vi sono delle limitazioni sulla rivendita dell'immobile aggiudicato?**- nessuna limitazione alla rivendita se non sotto l'aspetto fiscale.

**Verbale di presa visione dell'immobile** (questo documento anche se non previsto, riveste particolare importanza per evitare contestazioni sull'operato del custode, nonché acquisire l'ora e data certa di terzi soggetti accompagnati all'interno dell'immobile, spesso occupati dal debitore esecutato): Consegnare all'interessato copia integrale della perizia del bene (oscurando tutti i nominativi-debitore-precedenti proprietari) copia dell'ordinanza di vendita (completa di condizioni di vendita) e modulo di partecipazione anche se pubblicati su internet, in quanto alcuni atti non sono correttamente leggibili. Se necessario, contattare il perito per rispondere ad eventuali richieste tecniche da parte dell'interessato, ricordare che a carico dell'aggiudicatario restano le spese condominiali non pagate nell'anno in corso e nell'anno precedente (art. 63 disp. Att. Del cod. civ.).

Nello svolgimento dell'attività il comportamento professionale svolto nei confronti degli interessati alla partecipazione ha effetti positivi. Alcuni di questi svolgono attività speculative e richiedono al custode informazioni circa l'ammontare dei debiti od altro, al fine di porre in essere operazioni nel loro interesse, (mentre si dichiarano disposti ad agevolare l'esecutato). Per ovviare a questo problema, sarà necessario informare **con fermezza** che nessuna indicazione potrà essere fornita loro dal custode che svolge un incarico giudiziario quale ausiliare del giudice. Spesso capita che l'interessato non desidera firmare il verbale di presa visione dell'immobile perché è intimorito e pensa che possa esserci un impegno, in tale situazione è bene non insistere, sarà sufficiente conservare il modulo di prenotazione della visita con l'indicazione del numero telefonico ( in questo modo siamo sempre in grado di conoscere chi ha avuto accesso nell'immobile).

In caso di **rinuncia alla vendita** da parte del creditore precedente, dovrà essere dato avviso nel sito internet ove è pubblicato l'avviso di vendita.

NB all'esito del IV incanto, produrrà al delegato che trasmetterà al giudice unitamente alla richiesta di istruzioni sul proseguimento della vendita, i verbali di presa visione degli immobili, specificando se, in qualunque modo, nel corso delle operazioni di vendita, abbia ricevuto interessamenti da parte di potenziali acquirenti; ciò ai fini di cui all'art. 164 bis disp. Att. C.p.c..

### 3) ATTIVITA' POST-VENDITA

- Comunicare, con lettera raccomandata a/r indirizzata al debitore e/o all'occupante, l'avvenuto saldo del prezzo di aggiudicazione, con invito al rilascio dell'immobile libero da persone e cose;

avvisare che in caso di mancata liberazione dell'immobile dai mobili e dagli affetti personali, **il custode provvederà allo smaltimento/distruzione dei beni mobili.**

- Immettere l'acquirente nel possesso dell'immobile, previo avviso (al quale sarà allegata copia del D.T.), da inviare al debitore e/o all'occupante, tramite raccomandata a/r ovvero tramite notifica UNEP.

In caso di rifiuto al rilascio dell'immobile, opposto dal debitore o dall'occupante, il custode, **salvo che l'aggiudicatario abbia esentato espressamente il custode** dovrà relazionare al Giudice dell'Esecuzione ai fini dell'autorizzazione all'azione di rilascio coattivo dell'immobile in virtù del decreto di trasferimento che è titolo esecutivo per il rilascio, anche nell'interesse dell'acquirente.

Il custode dovrà immediatamente segnalare al Giudice se, nel corso della custodia, viene a conoscenza del **fallimento dell'esecutato** e il nome del curatore fallimentare.

Per ogni questione non espressamente disciplinata, che non possa essere facilmente risolta il custode deve effettuare espressa richiesta di istruzione al Giudice.

Firenze, 17.12.2020

I Giudici dell'EEII

Dott.ssa Laura D'Amelio

Dott.ssa Pasqualina Principale