

Gruppo di Lavoro “Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari”

L'ATTIVITÀ DEL CUSTODE
NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA

Gruppo di Lavoro “Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari”

Coordinatore: MAZZOLETTI Dr. Francesco. Delegati del Consiglio: CANDITTI Dr.ssa Graziella, FELAPPI Dr. Davide. Componenti gruppo di lavoro: BERTOGLIO Dr.ssa Veronica, CALDERARA Dr. Luigi, CAPATORI Dr. Salvatore, FRACASSI Dr.ssa Claudia, GAMBARINI Dr.ssa Giovanna, LAZZARI Dr. Tobia Raffaele, LORINI Dr.ssa Monica, MORANDINI Dr. Pietro, PIOTTI Dr.ssa Cristina, QUARANTA Dr. Maurizio, REMONATO Dr. Carlo, TADDI Dr.ssa Stefania.

Sommario

INTRODUZIONE.....	2
A. ESAME DEL FASCICOLO	3
B. ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	4
C. AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO.....	5
D. ADEMPIMENTI PER L'UDIENZA EX ART. 569/600 CPC.....	6
E. ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICITA', ALLE VISITE ED ALLA LIBERAZIONE DEL BENE – IMMISSIONE NEL POSSESSO.....	6

INTRODUZIONE

Il presente elaborato, alla cui stesura ha collaborato l'intera Commissione dei professionisti delegati alla vendita nelle esecuzioni immobiliari dell'Ordine dei Commercialisti di Brescia, non ha assolutamente la presunzione, né potrebbe averla, di proporsi come completo e definitivo elenco dei compiti del professionista nominato custode nel procedimento di esecuzione immobiliare. Al contrario, vorrebbe essere considerato come un'introduzione, uno spunto per ulteriori approfondimenti, un valido strumento di sintesi tra quanto previsto dalla normativa vigente in materia e le effettive esigenze "di campo" che scaturiscono dal lavoro quotidiano.

Nelle procedure esecutive immobiliari il debitore esecutato, per effetto del pignoramento, viene automaticamente costituito custode del bene pignorato ai sensi dell'art. 559 comma 1 c.p.c.. Tuttavia sempre l'art. 559 comma 2 c.p.c. prevede che su istanza del creditore procedente o su istanza di un creditore intervenuto il giudice dell'esecuzione può nominare custode una persona diversa dal debitore.

Il custode giudiziario con la propria nomina assume la qualifica di delegato del giudice ed è tenuto a svolgere le proprie funzioni con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 65 e 67 c.p.c). La funzione principale che il custode giudiziario è chiamato a svolgere è garantire la conservazione dello stato dell'immobile pignorato avendo cura che esso non pregiudichi danni a persone e/o cose. Nel caso in cui il custode giudiziario noti che lo stato dell'immobile pignorato sia ad esempio pericolante e possa arrecare danno alla costruzione immediatamente vicina è tenuto ad avvisare gli enti preposti (polizia, vigili del fuoco) e ad informare il giudice dell'esigenza di effettuare lavori di messa in sicurezza (le spese di tali lavori saranno a carico del creditore proponente).

Il custode giudiziario, inoltre, deve favorire la collocabilità dei beni sul mercato, pertanto è chiamato ad adoperarsi affinché i potenziali acquirenti del bene pignorato possano accedere per esaminare i beni in vendita e possano quindi presentare un'offerta di acquisto. A tal proposito il custode giudiziario, previa autorizzazione del giudice, provvede alla gestione e all'amministrazione del bene pignorato ed esercita le azioni necessarie nel caso in cui non abbia la disponibilità dell'immobile.

Di seguito sono riportati in un tentativo di ordine schematico i principali compiti del custode giudiziario.

A. ESAME DEL FASCICOLO

1. **Esaminare** il fascicolo informatico dell'esecuzione prima di fissare l'accesso all'immobile:
 - a. Iscrizione a ruolo della procedura
 - b. Verifica del titolo esecutivo
 - c. Verifica della documentazione ipocatastale o del certificato notarile
 - d. Sussistenza di altri pignoramenti
 - e. L'esatta identificazione dell'oggetto del pignoramento: diritti pignorati, quote, immobili
 - i. I diritti pignorati
 - ii. Le quote del diritto pignorato
 - iii. L'esecuzione su immobile in comunione ordinaria
 - iv. L'esecuzione su uno o più immobili in comunione legale tra coniugi
 - v. L'esatta identificazione degli immobili pignorati
 - f. Esatta identificazione delle parti
 - i. Esecuzione contro il terzo proprietario
 - ii. I fenomeni successori che si possono verificare in corso di procedura
 - iii. Persona fisica
 - iv. Persona giuridica
 - g. L'effettiva titolarità del bene in capo al debitore (o al terzo proprietario): l'accertamento della continuità delle trascrizioni
 - h. La sussistenza di formalità pregiudizievoli opponibili alla procedura
 - i. Il sequestro conservativo - I sequestri penali - I sequestri e la confisca previsti nel codice antimafia ed i sequestri penali diversi - il sequestro a garanzia della parte civile
 - j. La trascrizione di domande giudiziali
 - k. Ulteriori formalità da segnalare al giudice dell'esecuzione

B. ACCESSO ALL'IMMOBILE

2. **Comunicare** la sua nomina e la data fissata per il primo accesso al domicilio reale del debitore esecutato, mediante RACCOMANDATA A.R. / PEC;
3. **Contattare** il perito esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo;
4. **Effettuare il sopralluogo** presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento nel più breve tempo possibile, unitamente all'esperto stimatore, redigendo apposito verbale di immissione in possesso. Il custode verifica la consistenza degli immobili confrontandola con quanto periziato e valutato, per segnalare eventuali difformità o differenze;
5. **Verificare** se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante; provvederà ad acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione. Nel caso in cui l'immobile sia libero, il custode può sostituire la serratura. Per particolari ipotesi, il custode può procedere all'installazione di un sistema di allarme o per compendi di particolare importanza provvede all'istituzione di un servizio di guardiania;
6. **Effettuare** sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (si suggerisce almeno con cadenza semestrale) in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dall'art. 560 cpc, al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi sulla stessa incombenti; provvederà, altresì, a richiedere periodicamente informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti;
7. **Concordare** con gli occupanti un calendario per le visite degli offerenti, si suggerisce acquisendo la disponibilità di almeno due giorni fissi a settimana per la durata di almeno quattro ore;
8. **Relazionare** immediatamente il Giudice delle eventuali circostanze che legittimano, a mente dell'art. 560 c.p.c., l'emissione immediata dell'ordine di liberazione del bene pignorato.

C. AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO

9. **Dare immediata comunicazione agli occupanti** (con o senza titolo) della propria nomina degli immobili pignorati;
10. **Riscuotere** i canoni di locazione e le indennità di occupazione provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito c/c aperto per la custodia (Nota: nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione, il custode 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);
11. **Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite (Nota: 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)
12. **Segnalare** al Giudice eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
13. **Segnalare** ai creditori presenti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
14. Qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dare immediata comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale (Nota: in prededuzione le spese relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie se espressamente approvate dal Tribunale e che siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile);
15. **Depositare relazione periodica (si consiglia semestralmente)** a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della 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.

D. ADEMPIMENTI PER L'UDIENZA EX ART. 569/600 CPC

16. **Verificare**, con il perito, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalare al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti e a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; nel caso di espropriazione di beni indivisi controllerà che la documentazione di cui all'art. 567 co 2 cpc riguardi tutti i comproprietari dei beni e sia risalente almeno al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento per accertare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;
17. **Predisporre**, con il perito, la descrizione del bene oggetto del giudizio di divisione da depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata dal giudice per la comparizione delle parti, alla quale parteciperà unitamente all'esperto stimatore;
18. **Intervenire** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

E. ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICITA', ALLE VISITE ED ALLA LIBERAZIONE DEL BENE – IMMISSIONE NEL POSSESSO

19. **Curare** nei termini tutti gli adempimenti pubblicitari relativi agli esperimenti di vendita fissati dal professionista delegato, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita, comunicando l'avviso di vendita al gestore della vendita nominato dal giudice dell'esecuzione;
20. **Accompagnare** di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano visitare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura con congruo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita, singolarmente e con la massima riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria precisando 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. Il custode deve avere cura di evitare che i visitatori si incontrino fra loro, oltre a non fornire notizie sulla presenza di altri interessati;

21. **Provvedere** ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale;
22. **Fornire** ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) ed alle caratteristiche e consistenza del bene