



**TRIBUNALE DI PISTOIA**

**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**Compiti del custode del compendio pignorato**

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

-Acquisire dal professionista già nominato esperto stimatore 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.

-Notificare **immediatamente** al domicilio del debitore esecutato, con lettera raccomandata A.R., un plico contenente: a) il provvedimento di nomina, con i propri recapiti, nonché **la data** (salvo l'opportunità di concordarne successivamente con il debitore **data diversa** ) **in cui sarà eseguito l'accesso**, invitandolo a presenziare ; b) se non risulta già in atti, la reiterazione 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"; c) l'avviso che i beni pignorati saranno posti in vendita, che saranno visitati da persone interessate e che il debitore non dovrà ostacolare le visite né contattare le persone eventualmente interessate; d) possibilità di evitare la vendita del compendio pignorato definendo in via stragiudiziale la propria posizione debitoria; e) la facoltà di accedere alla conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., sempre che ne

ricorrano i requisiti (a questo proposito, se il custode interviene prima del c.t.u., consegna al debitore il Foglio notizie per la parte esecutata predisposto dal Giudice).

**-In sede di accesso:**

-avvisare il debitore della possibilità, ricorrendone i presupposti e ove non sia di ostacolo al regolare svolgimento delle operazioni di vendita, di essere autorizzato dal G.E. ad abitare l'immobile nel quale risiede, se pure in via temporanea e, comunque, fino a data non successiva all'aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il debitore si opponga all'accesso adottando atteggiamenti ostruzionistici, ove i tentativi da parte del Custode finalizzati al convincimento del debitore non dovessero sortire alcun effetto, relazionare al G.E. per chiedere l'autorizzazione ad eseguire l'accesso mediante l'ausilio della Forza Pubblica, nonché per l'adozione di ogni consequenziale provvedimento (es. revoca autorizzazione ad abitare gratuitamente, emissione ordine di liberazione).

-verificare lo stato dell'immobile (sia nell'ipotesi in cui l'esperto abbia già depositato la propria relazione, sia nell'ipotesi in cui sia stato solo nominato, procedendo in tal caso congiuntamente con lo stesso), verificare:

a) la reale consistenza degli immobili, confrontandola con quanto già eventualmente periziato e valutato, segnalando al Giudice eventuali difformità o differenze; (es: terreno, valutato in perizia come tale, sul quale, nelle more e dopo la redazione della relazione dell'esperto, è stato realizzato un fabbricato);

b) Lo stato di occupazione degli immobili, verbalizzando sempre le risultanze;

- redigere al momento dell'accesso apposito verbale (e scattare foto se l'immobile si trova in stato diverso da quello risultante dalla c.t.u.) per ciascun immobile, che dovrà essere sottoscritto da tutti i presenti, opportunamente identificati.

## **2) ATTIVITÀ 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 ed opponibili, ovvero procedendo alla riscossione delle indennità per occupazione *sine titulo* autorizzate dal G.E.

Dovrà pertanto intimare a conduttori e occupanti senza titolo di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute all'esecutato;

Il Custode, inoltre, dovrà:

- Eseguire ricognizioni periodiche presso gli immobili oggetto di custodia nella misura minima di :

a) **due all'anno** (da intendersi come una ogni sei mesi dall'assunzione dell'incarico) in caso di immobili occupati dal debitore esecutato (che si mostri collaborativo) o da detentori muniti di titolo opponibile alla procedura;

b) **tre volte l'anno** (da intendersi come una ogni quattro mesi dall'assunzione dell'incarico di custodia) in caso di immobili liberi ovvero occupati da detentori in forza di titolo non opponibile ma i quali versino una indennità alla procedura ovvero da detentori con titolo opponibile ma non collaborativi e/o morosi nei pagamenti dei canoni o delle indennità di occupazione;

- Provvedere al deposito di una prima relazione di custodia **30 giorni dopo** la nomina, unitamente alla predisposizione degli eventuali ordini di liberazione, autorizzazione a promuovere azione di sfratto etc., se non richiesti in precedenza.

- Depositare una relazione annuale e, successivamente, il conto della sua gestione, specificando: **nella prima**, le attività compiute, le istanze proposte e, sommariamente, i provvedimenti ottenuti; **nel secondo**, per ogni singola unità immobiliare sottoposta alla custodia: le entrate e le uscite, il saldo contabile della custodia e gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate su apposito libretto postale; del rendiconto sarà data immediata comunicazione a tutte le parti del processo; chi ha interesse dovrà fare osservazioni scritte entro 10 giorni, decorsi i quali il rendiconto depositato si riterrà approvato, salvo le precisazioni apportate dal giudice.

- 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; in ogni caso, per ciascun interessato, l'appuntamento per la visita dovrà essere fissato entro un termine non superiore a trenta giorni dalla ricezione della richiesta, ovverosia dalla compilazione dell'apposito modulo di prenotazione sul sito internet;

Si rammenta che l'immobile viene collocato nella nella "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste" gestito dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., fin dal conferimento della delega.

Nell'ipotesi in cui il bene pignorato sia in comunione con altri soggetti, non debitori esecutati, il custode si immetterà nel possesso dell'intero immobile ma provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura ed organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano

l'immobile.

-Provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c o libretto postale intestato al medesimo custode, che riporti il numero della procedura (es.: Dott./Avv. Rossi Mario – procedura esecut n.---/--- R.G.Es), vincolato all'ordine del g.e.; nel caso di credito fondiario, chiedere con cadenza annuale al giudice l'emissione del mandato di pagamento delle rendite degli immobili ipotecati, dedotte le spese di amministrazione e i tributi, sino al soddisfacimento del credito indicato nel precetto o nell'atto di intervento (art. 41, co. III, d. lgs. 385\93);

-Segnalare tempestivamente al G.E. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità;

-Inviare la disdetta del contratto di locazione prima della scadenza (salvo il rinnovo automatico alla prima scadenza tanto nel caso di immobili ad uso abitativo che in caso di immobili ad uso commerciale, sempre che il contratto risulti registrato in data antecedente al pignoramento);

-Segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

-Qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non gravano sulla custodia le spese di condominio; verificare se vi siano spese condominiali insolte (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).

Il Custode non è tenuto a partecipare alle assemblee condominiali.

-Qualora la situazione lo richieda, comunicare 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.

L'attività di gestione degli immobili pignorati è strettamente legata allo stato di occupazione degli stessi, verificabile in sede di accesso.

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

- **Immobile pignorato, costituito da appartamento, occupato dal debitore e dalla di lui famiglia quale residenza e dimora abituale.**

In tale ipotesi per continuare ad abitare l'immobile pignorato sino all'aggiudicazione, il debitore deve presentare al G.E. istanza di autorizzazione. Il custode può raccogliere l'istanza, da depositarsi in cancelleria previa indicazione da parte del medesimo che nulla osta alla concessione dell'autorizzazione. In caso di comportamento ostile ed ostruzionistico del debitore, il custode dovrà attivarsi per ottenere la liberazione dell'immobile. Se l'immobile non è la prima residenza dell'esecutato fin da data anteriore al pignoramento o è abitato soltanto da componenti della sua famiglia (figli, fratelli etc.), l'immobile deve ritenersi occupato senza titolo.

- **Immobilе pignorato occupato da terzi estranei alla procedura esecutiva.**

In tale ipotesi il Custode deve preliminarmente verificare l'eventuale esistenza di un titolo legittimante l'occupazione (contratto di locazione regolarmente registrato, costituzione di 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.

Si segnalano le seguenti particolarità in tema di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione:

- provvedimento trascritto in data anteriore all'ipoteca e al pignoramento: opponibile ai creditori fino alla sua cessazione (art. 155 quater c.c.);
- provvedimento trascritto successivamente all'ipoteca ma certamente anteriormente al pignoramento; opponibile fino alla sua cessazione;
- provvedimento anteriore alla trascrizione del pignoramento ma non trascritto o trascritto dopo; opponibile nei limiti del novennio dalla data di assegnazione se emesso prima dell'introduzione dell'art. 155 quater c.p.c. (inserito dall'art. 1, co. 2, l. 8\2\2005, n. 54); non opponibile negli altri casi;
- provvedimento di assegnazione successivo al pignoramento: non opponibile;
- ***In assenza di qualsivoglia titolo***, l'occupazione è da considerare illegittima e conseguentemente l'immobile deve essere considerato libero, previo rilascio da parte degli occupanti *sine titolo*. Il custode individuerà il valore locativo dell'immobile e richiederà all'occupante la corresponsione di un'indennità di occupazione; se l'occupante accetta e paga, il custode è autorizzato a riscuotere l'indennità; In caso di rifiuto o di mancato pagamento di almeno due mensilità, il Custode si rivolgerà al G.E. per l'emissione dell'ordine di liberazione.

- *In caso di esistenza di titolo inopponibile* alla procedura, perché redatto in epoca successiva alla data di notifica del pignoramento o perché privo di **data certa**, trovano applicazione i medesimi principi di cui al precedente punto .
- *Nella diversa ed ultima ipotesi di esistenza di un titolo opponibile*, perché formato in data certa anteriore al pignoramento, l'occupazione continuerà alle condizioni stabilite nel relativo titolo. L'eventuale corrispettivo dell'occupazione dovrà essere obbligatoriamente corrisposto al Custode subentrante al debitore nel relativo titolo originario. A tal proposito è fatto obbligo al Custode di comunicare tempestivamente al debitore e all'occupante del bene la propria nomina e l'avvenuto sub ingresso. Nel caso in cui l'occupante o il debitore non versino i corrispettivi il Custode dovrà segnalare al G.E. tale circostanza per i provvedimenti opportuni.

- **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:** 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.

In ogni caso, porre in essere tutti gli accorgimenti necessari sulla base della situazione specifica in cui si trova l'immobile, anche in relazione a quanto accertato dal c.t.u..

### **3) ATTIVITÀ 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 Custode deve fornire alle persone interessate tutte le informazioni che riguardano gli immobili oggetto di espropriazione nonché quelle relative alle modalità di partecipazione alla vendita attenendosi alle istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, 3° comma, c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi *ex art.* 591 c.p.c (c.d. condizioni di vendita allegata all'ordinanza di vendita o al verbale di udienza di vendita).

Pertanto, il Custode:

- se espressamente richiesto, può dare ausilio ai soggetti interessati per la compilazione delle domande di partecipazione alla vendita e fornire loro tutte le informazioni relative alle diverse modalità di esperimento della vendita nonché sulla perentorietà del termine entro cui si deve versare il saldo prezzo, pena la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione versata. ( da confrontare sul punto le citate condizioni di vendita).

-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.

**Appuntamenti:** prendere nota del nome e del recapito telefonico dei soggetti interessati, al fine di informare gli stessi sulle eventuali sospensioni o revoca o impedimenti. In caso di variazioni della data d'accesso, occorre tempestivamente informare gli interessati al fine di evitare disagi; dal momento della pubblicazione dell'avviso di vendita il custode dovrà già essere in grado di comunicare all'interessato la data della visita dell'immobile (avendola concordata con il debitore in occasione della redazione del verbale di constatazione sommaria del bene - primo accesso o, successivamente, se ciò non era ancora possibile). **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.**

**Domande frequenti degli interessati alla partecipazione dell'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, III co., c.p.c. e se sono già in corso procedimenti di liberazione dell'immobile.

- gli occupanti hanno delle prelezioni sull'occupazione che possano 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 limitatamente all'anno in corso ed a quello precedente- due anni di calendario e non di gestione- 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 ausiliario 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..**

#### **4) ATTIVITÀ 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 entro trenta giorni libero da persone e cose; avvisare che in caso di mancata liberazione dell'immobile dai mobili e dagli effetti personali, il custode provvederà alla vendita in danno dei beni di valore e allo smaltimento degli altri beni.

-immettere l'acquirente nel possesso dell'immobile, consegnandogli le chiavi di accesso, in caso di immobile libero;

- in caso di immobile occupato, inoltrare apposito invito alla liberazione al debitore e/o all'occupante, tramite raccomandata a.r. ovvero tramite notifica UNEP al quale sarà allegata copia del Decreto di Trasferimento.

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 ai sensi dell'art. 560, comma 4° c.p.c., 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 istruzioni al giudice.

Pistoia, 24.5.2017

**Il giudice delle Esecuzioni Immobiliari**

**Dott.ssa Nicoletta Curci**