

Avv. Tullia Grasso
Via G. Margotta, 18-84127 Salerno
Telfax 089/795054 cell. 338/5685742
E.mail: t.grasso@libero.it

Relazione sulle attività preliminari connesse ad un incarico di custodia

1) esame fascicolo della procedura

L'esame del fascicolo della procedura esecutiva non presenta particolari difficoltà di ordine procedurale e permette al custode di raccogliere i primi elementi utili per l'inizio ed il successivo prosieguo dell'incarico ricevuto.

La scrivente con la presente relazione ha ritenuto opportuno fornire una serie di punti che possono essere intesi come check-list dei primi adempimenti per chi per la prima volta si trova a ricoprire un incarico di custode giudiziario.

Accettazione incarico

- ritiro di atti ed informazioni per lo svolgimento dell'incarico, con raccolta di tutti recapiti ed indirizzi dei soggetti del processo: creditori già costituiti e loro indirizzi e domiciliazioni
- esame della C.T.U. e del Pignoramento
- detenzione degli immobili
- valutazione sulla redditività(possibile locazione dell'immobile a terzi o all'attuale detentore)
- relazione sulla redditività della custodia ; trasmissione ai creditori e successivamente al G.E.

1) Il custode appena ricevuta comunicazione della nomina, si reca in cancelleria per accettare l'incarico e sottoscrivere il modulo disponibile in cancelleria. Egli raccoglie in tale momento tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

Come primo compito ed attività del custode vi è l'esame del fascicolo: egli deve prendere visione e/o estrarre copia di tutti i creditori precedente ed intervenuti, della loro domiciliazione ed dell'ammontare delle loro ragioni creditorie. Acquisisce tutti i riferimenti dei soggetti del processo (creditori, costituiti, debitori, eventuali comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.).

2) Il custode procede nell'esame del fascicolo esaminando il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso per vedere quali sono i beni oggetto di pignoramento con la relativa identificazione catastale, nonché gli intestatari dei beni immobili e la quota di proprietà.

3) Il successivo adempimento del nominato custode consiste nel prendere visione ed estrarre eventualmente copia della C.T.U. per verificare la corrispondenza dei beni oggetto della relazione con quelli oggetto del pignoramento.

Dalla relazione egli deve estrapolare i dati identificativi dell'immobile (ubicazione, tipo d'immobile - abitativo o commerciale), la valutazione data dal C.T.U. e sua la suddivisione in lotti, ricavando dalla stessa C.T.U. tutti gli elementi che possano indicare lo stato di detenzione o meno dell'immobile quale, ad es. se esso è occupato dagli stessi debitori e/o concesso in locazione dagli stessi, oppure se occupato da terzi; in tale ultima ipotesi il custode deve valutare l'opponibilità del titolo alla procedura tenendo conto della data del pignoramento e l'esistenza di eventuali autorizzazioni del G.E. all'occupazione dell'immobile.

4) Verificare l'esistenza di eventuali rendiconti redatti da eventuali precedenti custodi.

5) Il custode, una volta raccolti gli elementi ritenuti necessari, prima di immergersi nel possesso dei beni, redige una relazione sulla *redditività della custodia*; in detta relazione verranno riepilogate le ragioni creditorie azionate, concludendo con un giudizio sulla redditività della custodia. Il custode nel valutare l'utilità della custodia deve ipotizzare possibili collocazioni sul mercato locatizio, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, dello stato, dell'eventuale stato di detenzione.

L'immobile potrebbe infatti essere già occupato dai debitori o da terzi; il canone di locazione ricavabile dalle agenzie immobiliari della zona è da prendere come punto di riferimento, poiché nei procedimenti esecutivi si deve tener conto che trattasi di bene pignorato per il quale vi sarà un contratto di locazione che, previa autorizzazione del G.E., porterà di particolari clausole (ad es. scioglimento ipso iure al momento della vendita e/o estinzione della procedura prima della vendita, rinuncia all'avviamento commerciale, durata di un anno senza rinnovo automatico, pagamento trimestrale dei canoni di locazione) La particolarità del contratto, che certamente non porta ad una facile collazione locatizia, unita al fatto che trattasi di bene pignorato e che lo stesso trovasi nella maggior parte dei casi già detenuto in virtù di altro titolo non opponibile alla custodia (ma che porta delle spese per la procedura di rilascio dell'immobile con notevole prolungamento dei tempi), portano il custode ad una valutazione positiva sull'eventuale locazione ad un canone inferiore rispetto a quello corrente.

4) Il custode redatta la relazione sulla redditività della custodia esprimendo un proprio giudizio conclusivo con le previsioni di un utile ricavabile dalla custodia, prima di depositare la relazione in cancelleria, invia copia della stessa mediante A.R. ai creditori invitandoli ad esprimere entro giorni 10 il proprio parere e/o il proprio dissenso con argomentazioni a sostegno.

Il Custode dopo aver raccolto i pareri e/o argomentazioni dei creditori trasmetterà la relazione al G.E.

5) Il G.E., solo all'esito di valutazione positiva sull'utilità e redditività della custodia, confermerà o meno la nomina del custode.

Avv. Tullia Grasso

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tullia Grasso', written in a cursive style.