

CENTRO DI STUDI DI DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

NESOS

Gruppo di studio : Custodia ed Esperti

Coordinatrice: Avv. Maria Farina

Componenti Estensori: Avv.ti M. Grazia Pomposelli, Tullia Grasso, Lucia Grimaldi, Rosa Nasti, Giuseppe Giuliano, Gincarla D'urso- Ing. Felice D'anna

Introduzione

La riforma del processo esecutivo nel perseguire l'obiettivo primario della celerità e del massimo realizzo, ha affidato al custode e all'esperto l'esame e la gestione della procedura in un assunto normativo dal quale sono scaturite molteplici interpretazioni circa l'effettivo svolgimento dei compiti.

Pertanto, in un'ottica operativa pensando alle difficoltà pratiche e senza la presunzione di aver dato una soluzione esente da critiche o difformità di opinioni, partendo da una lettura degli articoli sono stati approntati dei veri e propri schemi commentati degli atti del custode e dell'esperto.

La custodia giudiziaria:

- nomina e funzioni dopo la riforma

La figura del custode entrata a far parte del processo esecutivo da alcuni anni, come ausiliario del giudice con compiti e funzioni sviluppati e mutuati dall'applicazione in diritto di una sempre più articolata prassi operativa è stata recepita nella riforma; alla nomina del custode ed ai compiti assegnatigli vengono dedicati gli articoli 559 e 560 c.p.c.;

dalla non semplice lettura delle norme emerge il sintetico assorbimento di quanto sperimentato prevalentemente presso il Tribunale di Monza.

Nomina

Il momento della nomina del custode non viene precisato, per cui il custode potrebbe essere nominato anche prima dell'udienza di vendita qualora il

creditore pignorante o intervenuto ne facesse istanza.

A seguito dell'istanza espressa, il Giudice:

- 1) se il debitore non è stato inadempiente agli obblighi impostigli è obbligato a sentirlo prima di procedere alla nomina
- 2) nel caso in cui gli abbia negato l'autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato deve nominare il custode senza necessità di ascoltare il debitore.

La ratio è insita nel ritenere di dover agganciare la nomina a due principi ben definiti: *inaffidabilità del debitore*, - *mancata autorizzazione ad abitare*.

Il potere del Giudice si esplica di ufficio solo in caso di inadempimento, il quale presuppone l'esame della procedura, e ciò sposta di sicuro il momento della nomina, che avverrà dopo l'istanza di vendita, ma potrebbe avvenire anche prima della udienza di comparizione.

Le suddette circostanze nella pratica è verosimile che non troveranno applicazione stante il breve lasso di tempo che dovrà intercorrere tra l'istanza di vendita e l'udienza di comparizione **nella quale sempre ed in ogni caso** il Giudice è obbligato a nominare il custode, per affidargli i compiti propriamente specificati nell'art. 560 c.p.c., con un'unica eccezione rappresentata dalla valutazione di *inutilità della custodia*.

Il legislatore però non esplicita quali siano i criteri dai quali desumere l'inutilità, lasciandoli alla discrezionalità del giudice e dello stesso custode quando è chiamato ad esprimere parere in merito, con il rischio di interpretazioni tali da giustificare una nomina solo eventuale del custode laddove lo spirito della riforma ne prevede l'obbligatorietà.

In ogni caso, se ciò è vero è pur vero che ricollegandosi alle funzioni affidate al custode: *rendere produttivo il bene, conservarne il valore economico e facilitarne la vendita* fino all'effettiva consegna, l'inutilità può rinvenirsi solo nelle fattispecie di impossibilità di svolgere i detti compiti, ovvero impossibilità di ricavare rendite, nessun valore economico da

preservare o custodire, nessuna possibilità di agevolare la vendita; quindi in casi limti, come ad esempio quando ad essere pignorati sono *ruveri o terreni impervi*, ed in altre limitate ipotesi come giudizi di contestazione del diritto di proprietà in capo al debitore espropriato dotate di ragionevole fondatezza es.: *proprietà dell'esecutato derivante da atto di donazione da chi dichiara di essere proprietario per possesso ultraventennale*.

Funzioni art.560 c.p.c.:

La prima novità è la non impugnabilità dell'ordinanza di nomina, basata sul carattere fiduciario della funzione del custode e sulla mancanza di motivazione.

La seconda e più rilevante novità è l'introduzione dei compiti del custode.

Il legislatore cerca di tradurre in norma, sintetizzando con due termini, amministrazione e gestione, le attività sperimentate nella prassi che hanno condotto alla riforma.

Prima di sviluppare il possibile significato concentrato nei sudetti termini, va evidenziato che il custode quando non è il delegato alla vendita, perché nominato prima dell'udienza di fissazione di vendita, o perché il delegato istituto di vendita abbia rinunciato, dovrà adoperarsi nei modi indicati dal Giudice, per consentire agli offerenti di visionare gli immobili in vendita e fornire tutte le informazioni utili, ma non dovrà provvedere ad effettuare la pubblicità, collocandosi come interlocutore tra la pubblicità e la fase della vendita quale referente per informazioni e conoscenza diretta dell'immobile da vendere.

Solo nel caso in cui manchi il delegato alla vendita ex art. 591 bis, il custode dovrà provvedere alla pubblicità nei modi e forme stabilite dal G.E.

Ciò detto, al custode dovrà essere affidato il compito di provvedere alla gestione e all'amministrazione, e quindi la possibilità di collocare i beni al fine di ricavare rendite. Ovviamente l'utilità dovrà sempre essere valutata

in relazione ai tempi di vendita.

L'incarico di rendere redditizio il bene nei tempi intercorrenti tra l'inizio della procedura espropriativa e la vendita, rappresenta l'esplicazione dei poteri di *amministrazione e gestione dei beni*, conferiti al custode.

La locuzione "*previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione*" si pone come rafforzativo della posizione dominante del Giudice dell'esecuzione nei confronti dei poteri conferiti al custode che potranno essere più o meno ampi.

L'amministrazione e la gestione pertanto, vanno intese come l'insieme delle attività che il custode può legittimamente porre in essere (contratti di locazione etc...), che trovano il loro limite nell'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, al quale spetta decidere quanto ampliare o restringere i detti poteri in una valutazione globale della procedura.

In tale ottica ed in mancanza di una esplicita previsione normativa deve ritenersi la non assoggettabilità della custodia agli oneri fiscali.

Non sono compresi gli oneri fiscali, poiché l'oggetto della amministrazione è esclusivamente il bene pignorato da utilizzare e conservare con il preciso scopo di realizzare il massimo profitto dalla vendita, profitto tale da giustificare anche eventuali esborsi necessari alla conservazione del bene ed anticipati dal creditore in mancanza di rendite ricavabili dai beni pignorati.. E' un'amministrazione mirata e circoscritta da non confondere con l'amministrazione giudiziaria.

La nuova lettera della norma ben difficilmente potrà portare ad attribuire una soggettività passiva al custode in assenza di una modifica in tal senso delle singole leggi d'imposta le quali, sino ad ora, escludono il custode da qualsiasi soggettività tributaria e, persino, da qualsiasi obbligo formale inerente al rapporto tributario.

Gli oneri fiscali restano direttamente in capo al debitore esecutato rimasto soggetto di diritto, e non incidono sullo scopo perseguito dalla amministrazione e gestione affidata al custode.

Unica attenzione per quanto attiene le problematiche fiscali dovrà essere fatta dal custode nella gestione delle locazioni quando il debitore esecutato non è persona fisica ma titolare di partita iva. In tale ipotesi infatti il custode potrebbe essere tenuto ad emettere fattura per la riscossione dei canoni ed effettuare il versamento iva.

All'uopo dovrà distinguersi tra:

- locazione ad uso abitativo indifferentemente a soggetto iva o privato
esenzione iva
- locazione ad uso commerciale a soggetti che rivestono anch'essi la qualità di imprenditori - *onere di emettere fattura per la riscossione dei canoni e versamento iva in mancanza di manifestazione di utilizzare l'opzione per l'imponibilità.*

Rientra tra i compiti del custode anche la **liberazione dell'immobile** tesa a facilitare la vendita, inserita in una innovazione normativa che si propone di giungere alla definizione della procedura espropriativa in tempi molto brevi. Azione che come meglio si dirà in seguito dovrà eseguirsi anche dopo la vendita del bene al fine di consegnare quasi ultimo effettivamente libero da persone e cose.

Rapporto debitore – custode terzo:

Nell'esercizio della funzione di custode non può negarsi la rilevanza della collaborazione del debitore il quale dovrebbe essere incentivato mediante una valutazione premiale della sua condotta evidenziata dal custode o dall'esperto, da tradursi in:

- autorizzazione ad abitare l'immobile e nessuna interclusione quando questo ecceda i parametri di stretta necessità;

- maggiorazione dell' eventuale assegno corrisposto per il sostentamento;
- valutazione favorevole della richiesta di conversione del pignoramento.

Infatti se è vero che il debitore dovrà comunque essere spogliato della sua funzione di custode, ricevuta con il pignoramento, a decorrere dall'udienza di fissazione della vendita è pur vero che non necessariamente va considerato negativamente.

Rapporto custode – delegato alla vendita:

Sebbene non esplicitato, l'obiettivo di creare un apposito elenco dei delegati alla vendita è quello di restringere e circoscrivere i professionisti da incaricare ai quali affidare tendenzialmente anche le funzioni di custode, in modo tale da ridurre i costi in correlazione con il numero degli incarichi affidati, creando così una nuova figura professionale: “ **il delegato – custode.**” In effetti qualora all'udienza di determinazione delle modalità di vendita venga nominato un delegato alla vendita questi dovrà assumere anche l'incarico di custode, in caso contrario la doppia nomina potrebbe configurare un'ipotesi di illegittimità della stessa, contraria a precetto normativo esplicito.

Coordinamento tra vecchie e nuove funzioni:

A decorrere dall'entrata in vigore del decreto legge in oggetto, neanche le vecchie custodie giudiziarie hanno potuto esimersi dall'adeguare le funzioni svolte in passato con quelle nuove.

Ovviamente per esse hanno trovato ingresso solo quelle relative alla pubblicità e alla disponibilità a far visionare l'immobile e a fornire informazioni dettagliate.

Schematizzando: Il custode nominato in virtù della nuova normativa dovrà: *senza autorizzazione*

- 1) esaminare il fascicolo dell'esecuzione ed acquisire tutte le informazioni contenute: stato di fatto dei beni pignorati, ubicazione, occupazione, esposizione debitoria, creditori e relativi titoli, interventi, etc. (*essenziale la perizia*);
- 2) notificare il decreto di nomina al debitore e agli eventuali occupanti;
- 3) procedere all'immissione in possesso
- 4) comunicare l'immissione all'amministratore di condominio, con avviso che ogni successivo invito di convocazione assembleare andrà fatto anche al custode;
- 5) sollecitare offerte di locazione;
- 6) relazionare periodicamente al G.E. ai creditori
- 7) liberare l'immobile venduto se non esplicitamente esonerato *previa autorizzazione ed eventuale parere dei creditori*
- 9) stipulare contratti di locazione;
- 10) porre in essere azioni giudiziarie, compresa l'esecuzione per rilascio;
- 11) eseguire pagamenti;
- 12) procedere alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. qualora delegate;
- 13) predisporre eventualmente il piano di riparto ed eseguire i versamenti.

Un' ulteriore considerazione va fatta sulla responsabilità del custode espressamente sancita dall'art. 67 c.p.c la quale è di ordine sia civile che penale ex art 334 c.p. e seguenti.

Il custode pertanto al fine di limitare al minimo la sua responsabilità è bene:

- che predisponga sempre un'accurata relazione sull'andamento che tenga conto di tutte le circostanze e fatti modificativi, trasmettendola alle parti del processo, nonché chieda di essere autorizzato ad ogni azione che si prospetti necessaria e non rientri in quelle preventivamente autorizzate nel decreto di nomina.

- che valuti l'opportunità di stipulare un' assicurazione sui beni pignorati, che copra i rischi da risarcimento per danni a terzi.

Ciò se non lo esimerà dalla responsabilità di sicuro gli varrà il riconoscimento del rispetto della diligenza del buon padre di famiglia nell'espletamento delle sue funzioni, riducendo le ipotesi di colpa.

Avv. Maria Farina

- ESAME DEL FASCICOLO

La scarnissima indicazione che le norme offrono in ordine alla custodia del compendio pignorato risulta addirittura nulla circa il compito del custode dell'esame del fascicolo.

Si è, pertanto, proceduto ad una ricognizione dei provvedimenti all'uopo emanati dai G. E. presso i Tribunali di Salerno e Nocera Inferiore, per trarre uno spunto dall'attuale applicazione pratica.

Emerge che il compito in questione non ha una rilevanza particolare e assume solo il valore di fonte di apprendimento dei dati relativi ai creditori presenti nella procedura: nominativo, difensore, domicilio, entità del credito ed eventuale privilegio. Ciò, ovviamente perché tali informazioni sono indispensabili per l'attività che il custode dovrà poi esercitare (relazioni, avvisi, comunicazioni, ecc.).

Da quanto sopra, pertanto, appare che nessun onere penda sul custode di ufficiale accertamento della regolarità degli atti (di pignoramento, di intervento) o della quantificazione e qualificazione dei crediti, se non ai fini meramente pratici e non formali di avere (e, poi, dare) un quadro completo della procedura, e poter procedere alle ulteriori attività con il coinvolgimento di tutti gli apparenti protagonisti.

E, d'altra parte, conforto di tanto deriva dal principio secondo cui ogni contestazione in ordine alla legittima partecipazione al soddisfacimento sul ricavato troverà luogo in sede di discussione ed approvazione del piano di riparto.

Non può, tuttavia, non ritenersi che il custode, laddove, nell'esaminare il fascicolo, dovesse riscontrare situazioni di marchiana illegittimità, che addirittura potrebbero penalizzare il regolare corso della procedura (ad es., interventore privo di titolo esecutivo che possa surrogarsi al procedente), abbia l'obbligo di segnalazione al G. E. affinché questi valuti e decida.

La considerazione che l'esame dei provvedimenti del G. E., come detto, si è limitato a quello, tra l'altro omogeneo, di due fori, potrebbe far ritenere eccessivamente limitata la portata dell'esemplificazione su cui ci si è mossi; tuttavia, è da rimarcare come, se da un lato il G. E. goda di una discreta libertà nell'elencare i compiti specifici del custode allorché lo nomina e successivamente, dall'altro va sottolineato che lo spazio a tal fine disponibile è davvero sensibilmente ristretto nei confini, quasi residuali, in cui le attività del custode vengono circoscritte dalle più dettagliate attività che il codice elenca per quanto riguarda gli altri professionisti "impiegati" nella procedura, in particolare il delegato alla vendita.

Avv. Giuseppe Giuliano

- Immissione in possesso e surroga di custode

Esaminato il fascicolo e valutato sulla scorta della perizia in atti l'utilità della custodia, attesa l'obbligatorietà della stessa in virtù della nuova normativa, comunicata la sua nomina al creditore procedente, il custode

deve procedere all'immissione in possesso, indi compiere le seguenti attività:

- chiedere tante copie conformi del decreto di nomina, quanti sono gli eventuali occupanti oltre al debitore esecutato;
- predisporre il verbale di surroga ex art. 608 c.p.c consegnarlo all'ufficiale giudiziario competente per l'apposizione della data di accesso e relativa sottoscrizione,
- ritirare i suddetti atti predisposti e procedere alla loro notifica,
- riconsegnare i detti all'ufficiale giudiziario competente alcuni giorni prima della data di immissione ,

In sede di immissione, tenendo presente che la surroga consiste nell'apprensione del possesso materiale del bene, non procedere qualora il bene non venga effettivamente rilasciato o non vi sia il riconoscimento del possesso con richiesta di locazione del bene occupato (ciò ovviamente quando l'occupante non sia in possesso di titolo opponibile – es. contratto di locazione stipulato e registrato in data precedente al pignoramento).

Il custode immesso nel possesso potrà tollerare l'occupazione solo previa formulazione dell'istanza di locazione e offerta di pagamento dell' indennità di occupazione, per il tempo strettamente necessario a compiere gli adempimenti conseguenti e preliminari alla formalizzazione del contratto di locazione con la custodia giudiziaria.

In caso di impossibilità a procedere le operazioni dovranno essere sospese e gli atti rimessi al G.E. per i successivi provvedimenti, ovvero l'autorizzazione all'esecuzione per rilascio e nomina del legale.

Si precisa che l'immissione è la surroga di un terzo nella custodia dei beni,

spettante ex lege al debitore da distinguere dalla liberazione dell'immobile che rappresenta una fase di esecuzione la quale necessita di autorizzazione del G.E., nomina a legale dello stesso custode o di persona diversa ove questi non sia un avvocato, necessità di apposizione della formula esecutiva al decreto di nomina già notificato o richiesta di copia in forma esecutiva.

Ultimate positivamente le operazioni di immissione il custode redige la prima relazione, nella quale da contezza dell'operato, compie la valutazione di redditività, inoltra le istanze di locazione quando formalizzate nel verbale di immissione, o con separata istanza, la invia a tutte le parti costituite debitore e creditori, dando loro un termine per eventuali dissensi e osservazioni, decorso il quale la rimette al G.E.

Altra ipotesi che potrebbe verificarsi è quella dell'occupante che per una qualsiasi ragione non ha ancora liberato l'immobile ma è disponibile a farlo e chiede un termine non avendo intenzione di locare, in quel caso il custode potrà rinviare le operazioni ad altra data, concordata con l'ufficiale giudiziario e comunicata all'occupante in quello stesso momento.

Allo stesso modo potrà procedere quando si trova innanzi ad un immobile chiuso per reperire personale idoneo a consentire l'accesso (es fabbro).

Essenziale è capire la differenza tra detenzione e possesso, atteso che la prima può essere concessa solo ove legittima ed autorizzata, o tollerata per breve tempo e sempre dopo la manifestazione di atti e dichiarazioni di riconoscimento dell'altrui possesso.

Ultimo accenno è riferito alla prima relazione la quale tendenzialmente va fatta successivamente all'immissione in possesso. Infatti tenuto conto dell'obbligatorietà della custodia l'unico caso in cui è opportuno redigerla

prima è quando dagli atti risulta la palese inutilità della custodia, *es rudere abbandonato, immobile di consistenza appena sufficiente alla famiglia del debitore e non soccorrono altri elementi che lo rendono non meritevole dell'autorizzazione ad abitare l'immobile*; solo in tal caso è opportuno fare le proprie valutazioni, interpellare i creditori e rimettere la relazione al G.E. per le sue determinazioni sulla conferma, prima dell'immissione.

Avv. Maria Farina

- RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO CONSEGUENTE ALL'IMMISSIONE IN POSSESSO

Valutata la redditività della custodia e, dunque, effettuata l'immissione nel possesso materiale di tutti i beni staggiti, il custode giudiziario dovrà redigere accurata relazione al G.E., soffermandosi sugli aspetti che, schematicamente di seguito si riproducono.

- 1) Elencazione delle identità di tutti i soggetti del processo (creditore procedente, creditori interventori ex art. 499 c.p.c., creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., debitore, eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c.) e contestuale indicazione dell'entità delle ragioni creditorie via via azionate, di cui si indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi.
- 2) Descrizione delle modalità dell'avvenuta immissione in possesso (notifica, almeno dieci giorni prima dell'accesso, a tutti gli occupanti gli immobili staggiti, dell'ordinanza di nomina del custode in copia autentica e del pedissequo preavviso di rilascio; indicazione di tempi e luoghi di accesso, della redazione del verbale di immissione in possesso del custode, da parte dell'Ufficiale Giudiziario

competente, e, previa autorizzazione del G.E., di eventuale assistenza della Forza Pubblica, di eventuale assistenza di idoneo personale artigiano per vincere la resistenza di persone o cose alla materiale immissione in possesso, nei casi di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia).

- 3) Descrizione sommaria dello stato dei luoghi e delle caratteristiche intrinseche degli immobili (stato d'uso – vetustà); indicazione del valore di stima degli immobili, risultante in atti dalla relazione del C.T.U.
- 4) Descrizione dell'identità anagrafica degli occupanti gli immobili, nonché della natura giuridica di tale occupazione (se trattasi di detentore debitore o di persone che non adducono titoli scritti di data certa opponibili alla custodia - non sono opponibili alla custodia gli atti trascritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento e i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento, anche se in sede di rinnovazione, salvo espressa autorizzazione del G.E.-).
- 5) Indicazione della avvenuta intimazione, al debitore o a qualunque detentore - in forza di titoli non opponibili- di pagamento al custode dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché ai detentori in forza di titoli opponibili, di pagamento diretto al custode stesso dei corrispettivi del godimento dei beni ed eventuale richiesta al G.E., e conseguente sua autorizzazione di avvio di procedura giudiziale per il recupero coattivo di tali frutti.
- 6) Indicazione della richiesta di autorizzazione, formulata dal debitore con apposita istanza, ad abitare la parte degli immobili staggiti e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative (in

ragione di due vani onnicomprensivi e di due vani ogni due persone del nucleo familiare, in tale dovendosi comprendere solo i debitori e i figli minorenni) e della interclusione materiale delle parti eccedenti o, se richiesta, della loro eventuale concessione in locazione.

- 7) Indicazione delle proposte di locazione e richiesta di autorizzazione alla stipula, previa **a)** valutazione espressa di congruità del canone
b) acquisizione del parere favorevole dei creditori;
- 8) Indicazione dello stato della procedura, di eventuali ulteriori problematiche emerse nel corso della immissione in possesso o immediatamente dopo (eventuale nuova occupazione del bene nel cui possesso il custode è stato formalmente immesso dall'Ufficiale Giudiziario; richiesta al G.E. di autorizzazione all'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi o richiesta di ratifica, da parte del Sig. G.E., dell'adozione in via d'urgenza, da parte del custode, di accorgimenti ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze) e di quant'altro utile ai fini di Giustizia.

Avv. Maria Grazia Pomposelli

- LA RELAZIONE PERIODICA DEL CONTO DI GESTIONE

Il custode giudiziario, ai sensi dell'art.593 c.p.c.é tenuto a rendere il conto della gestione dei beni affidatigli, pertanto successivamente alla relazione conseguente all'immissione in possesso deve con cadenza periodica, indicata dal G.E..e sicuramente non superiore all'anno, informare tutte le parti del processo, sia creditori che debitore del suo operato.

Egli è obbligato a trasmettere loro il rendiconto a mezzo lettera raccomandata, fax o altro mezzo, purché vi sia idoneo riscontro della ricezione, invitandoli ad esprimere eventuali motivi di dissenso entro un dato termine (*solitamente venti giorni*) con avviso che il silenzio avrà il

significato di approvazione.

Decorso il detto termine il rendiconto dovrà essere rimesso al G.E. per l'approvazione in mancanza di contestazioni, ovvero per i provvedimenti che Questi riterrà opportuni in caso di manifestate osservazioni.

Una ipotesi di relazione periodica potrebbe essere quella di seguito elaborata, costituita da una parte descrittiva ed una contabile.

Nella parte descrittiva il custode indicherà: i dati della procedura, (*numero di r.g.e., nominativo del debitore esecutato, data pignoramento e trascrizione*), l'esatta indicazione dei beni con i relativi dati catastali, lo stato di fatto, il nominativo del creditore procedente e creditori intervenuti, le ragioni creditorie ed il loro ammontare, eventuali privilegi.

Indi, esporrà l'attività di gestione per ogni bene, indicando ad esempio il contratto di locazione stipulato, data, nominativo del conduttore, decorrenza e canone mensile, ovvero in che modo il bene è stato reso produttivo e la relativa rendita ricavata, ovvero i motivi per cui non è stato possibile ricavarne utilità.

Nella parte contabile, il custode indicherà i dati del libretto bancario sul quale sono depositate le attività e la somma esistente per poi procedere ad una imputazione della stessa partendo dal saldo del rendiconto precedente e considerato il periodo di riferimento darà conto delle entrate e delle e delle uscite specificando in ENTRATA: interessi maturati – canoni percepiti – integrazioni cauzioni – rendite diverse percepite e loro ammontare; in USCITA quote registrazione contratti – spese sostenute voce per voce.

La parte contabile esposta nella relazione in modo riassuntivo dovrebbe essere collegata ad un foglio di calcolo dove sono state riportate tutte le

operazioni del periodo cui si riferisce il rendiconto (*causale- data di prelievo o di versamento*).

In tal modo vi sarebbe una consecuzione tra i rendiconti che sarebbero l'uno la prosecuzione dell'altro facilmente collegabili e controllabili.

Il conto di gestione infine dovrebbe chiudersi con le richieste:

- di approvazione, dando atto della informativa ai creditori,
- di autorizzazione alle attività che già si è in grado di prevedere (*es rinnovo contratti, detrazione dal canone della quota di registrazione di spettanza della custodia etc*), ciò per non tediare inutilmente il Giudicante ed essere effettivamente di ausilio.

Alla relazione di rendiconto dovranno essere allegati: la prova della trasmissione fatta ai creditori , il foglio contabile con la descrizione analitica delle operazioni contabili, copia stralcio libretto bancario

Avv. Maria Farina

- IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

In fase di immissione in possesso ex art. 608 cpc il custode è già in grado di procedere ad una sommaria valutazione del bene immobile oggetto del pignoramento, cosiddetta valutazione di redditività della custodia, e della sua “attività” di conservazione e amministrazione o gestione, anche compiendo una prima indagine col debitore e se del caso con i “vicini” al fine di valutare la possibilità di locare ad uso abitativo o commerciale, secondo i casi l'immobile.

La sollecitazione delle offerte di locazione rientra tra i compiti preventivamente affidati al custode in virtù dell'art. 560 c.p.c. nonché del decreto di nomina.

Per stabilire il **giusto canone**, il custode potrà servirsi della

comparazione con quelli fissati dalle agenzie immobiliari della zona ove è situato il bene e nel caso di azienda affidarsi per la pubblicità della locazione ai servizi della agenzia immobiliare che riterrà più valida.

La congruità, in ogni caso non potrà prescindere dalle limitazioni imposte ai conduttori derivanti dalla normativa che vincola la procedura, le quali ragionevolmente possono far ritenere adeguato un canone inferiore purchè non irrisorio. Anche lo stesso esecutato potrà chiedere di locare il bene, fatto salvo, nel caso di necessità il suo diritto di abitare la parte di immobile strettamente indispensabile ai bisogni propri e della propria famiglia, previa autorizzazione del giudice.

Qualora il debitore o un terzo chiedano di fittare il pignorato provvederanno a depositare direttamente in cancelleria, oppure attraverso il custode, purchè sempre diretta al G.E., la propria domanda in bollo contenente l'offerta di un canone.

Il custode su sollecitazione del G. E., ovvero prima, se l'istanza è stata depositata a Lui, con raccomandata con ricevuta di ritorno o altro mezzo avente valido riscontro dell'avvenuta ricezione, informerà i creditori affinché esprimano il loro parere in merito, precisando che decorso un certo lasso di tempo, di solito corrisponde a 10 gg. e in casi rari a 7 gg. dalla ricezione, il silenzio avrà il significato di accoglimento della proposta.

Seguirà la relazione del custode con allegazione dei pareri espressi o della prove di avvenuta ricezione della richiesta di parere, Indi il provvedimento autorizzativo del Giudice, o di quello che riterrà più opportuno in caso di manifestati dissensi.

Il contratto che verrà sottoscritto sarà diverso dalle ordinarie locazioni poiché non operano, in tal caso, le limitazioni temporali imposte dalla legge, ne altri diritti inderogabili.

Invero il contratto avrà la durata di un anno e cesserà comunque ex nunc all'atto della emissione del decreto di trasferimento, atto col quale il G.E. trasferisce la proprietà dell'immobile all'acquirente, e che costituisce titolo esecutivo per la liberazione del bene occupato, a far data dallo stesso, nonostante la pregressa regolare locazione.

Per fare ciò il nuovo proprietario potrà anche avvalersi dell'ausilio del custode ex art. 560 cpc.

Il contratto dovrà inoltre prevedere, se la locazione è commerciale che non è dovuta al conduttore alcuna indennità per l'avviamento, d'altra parte tale diritto non potrebbe certo maturare visto l'arco temporale della locazione e il suo fondamento nel postulato della centralità della sede aziendale riguardo alle potenzialità di reddito dell'impresa, ovvero nell'idea dell'affezione all'immobile da parte della clientela che abitualmente si rivolge all'impresa. Criteri considerati arcaici anche dalla più recente dottrina che dubita e ritiene ormai irragionevole l'inderogabilità della rinuncia all'avviamento commerciale prevista dalla L.392/78, poiché l'immagine normativa del cliente della legge n.- 392 che subordina la qualità del prodotto all'agevole raggiungibilità dell'impresa non corrisponde più alla realtà.

Eguale nessun diritto potrà essere riconosciuto nel caso vengano apportati miglioramenti, autorizzati, rinuncia esplicitamente riportata in contratto.

Il contratto stipulato con la custodia, al pari di un qualsiasi altro andrà comunicato alla Questura e registrato presso l'A Agenzia delle Entrate, con conseguente pagamento della tassa di registro, da corrispondersi, salvo diverso accordo in favore della custodia, per la metà ad opera di ciascuna parte.

La quota di spettanza della custodia potrà essere trattenuta dal primo

canone versato successivamente alla registrazione del contratto, previa autorizzazione del G.E.

Infine per quanto attiene la cauzione è sempre opportuno specificare che la restituzione avverrà nel suo valore nominale, ciò al fine di evitare i problemi relativi al calcolo degli interessi maturati. atteso che essa solitamente viene depositata sul liretto ove confluiscono tutte le attività della custodia.

Avv. Rosa Nasti

- LA GESTIONE DEL DIRITTO DIVISITA DELL'IMMOBILE

La figura del custode, divenuta obbligatoria con il rinnovellato art. 569 c.p.c., ha assunto un ruolo di fondamentale importanza nella prassi esecutiva arricchendosi via via di sempre più ampie connotazioni, sino a divenire non solo elemento di garanzia per il debitore ma soprattutto un potente filtro in grado di informare ed indirizzare i potenziali acquirenti, arginando così l'afflusso degli interessati presso le Cancellerie.

Allo scopo di garantire efficienza e proficuità all'istituto della custodia, soprattutto nella fase della vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione, la prassi e poi la riforma hanno costruito la figura di un custode professionale e solido referente per gli interessati all'acquisto e in tale veste depositario delle necessarie informazioni in merito alla consistenza immobiliare, allo stato di manutenzione dell'immobile, ovvero alla sussistenza di eventuali contratti o convenzioni matrimoniali opponibili alla procedura ecc

In tal senso il custode giudiziario deve :

a - ricevere, anche mediante colloqui presso il proprio studio, le richieste di informazione da parte di possibili acquirenti sull'immobile ed, in genere sulle vendite giudiziarie.

A tal fine è opportuno che il professionista proceda ad una disamina attenta dell'elaborato peritale al fine di acquisire notizie sullo stato del bene ed in

particolare : verifichi la eventuale sussistenza di oneri e vincoli, ovvero di vizi del bene posto in vendita con indicazione delle spese ad affrontarsi per la eliminazione degli stessi o per l'adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza, urbanistica o ambientale; verifichi altresì la sussistenza di convenzioni matrimoniali ovvero di domande giudiziali relative all'immobile trascritte nei Registri Immobiliari.

È opportuno altresì che il custode raccolga informazioni anche presso l'amministratore dello stabile in ordine agli oneri condominiali relativi all'immobile sottoposto ad esecuzione forzata, ovvero l'ammontare di spese condominiali non versate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a risponderne in solido.

Anche al fine di una più agevole consultazione, il custode redige già nella prima fase dell'incarico **una scheda – tipo ove vengono inserite le informazioni di maggiore interesse per l'acquirente** (es. importo annuo spese condominiali; spese di manutenzione straordinaria approvate e non ancora realizzate; impiantistica condominiale es. spese di riscaldamento, di portierato, spese condominiali impagate ecc...)

b - formare ed inviare copie informali via fax o posta della relazione e della perizia di stima ai possibili interessati.

Se l'obiettivo della riforma è quello di promuovere l'accesso alle vendite giudiziarie da parte di acquirenti che definiremo “comuni” e non solo degli speculatori, al fine di evitare un sovraccarico di costi a carico della procedura sarebbe opportuno rilasciare le copie della relazione e della perizia, dietro specifica richiesta da inoltrare al Tribunale per il tramite del Custode con indicazione di tutti i dati identificativi del richiedente, con spese di cancelleria a carico degli interessati (vedi all. 1).

c – accompagnare i possibili acquirenti a visitare l'immobile posto in vendita, singolarmente ed ad orari differenziati al fine di evitare

possibili contatti tra di loro per un corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.

In tal senso, appare opportuno fissare preventivamente i giorni di visita già all'interno del bando di vendita con indicazione di recapito telefonico, concentrandole anche in determinate giornate, e ciò evidentemente anche ai fini di una maggiore economicità degli accessi, purché si garantisca l'accompagnamento dei potenziali acquirenti presso l'immobile ad orari differenziati .

Nell'ipotesi di bene immobile occupato da debitore o da terzi, il custode provvederà a concordare con gli stessi i giorni da indicarsi per le visite. In ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'accesso all'immobile; in tale ipotesi, ove l'occupante intralci detta attività il custode potrà adire l'autorità Giudiziaria per l'adozione di un provvedimento di sgombero o rilascio dell'immobile.

Al fine di garantire una maggiore trasparenza nelle attività prodromiche alla vendita i visitatori dovranno previamente contattare il Custode Giudiziario che provvederà a fissare un appuntamento presso il proprio studio, ove saranno raccolti i dati identificativi del potenziale acquirente con rilascio di copia del documento di identità.

Per consentire una maggiore celerità delle operazioni di identificazione e successivo accesso presso i luoghi, il custode può predisporre una bozza – tipo di istanza con indicazione di tutti gli elementi necessari a identificare il visitatore, il bene posto in vendita , data delle aste ecc. che sarà completata e sottoscritta prima di accedere ai luoghi (**all.2**).

Successivamente, concordato l'orario ed il giorno di visita, secondo un calendario già eventualmente pubblicizzato nel bando di vendita, il visitatore si recherà a proprio spese presso i luoghi unitamente al custode.

In occasione delle visite il custode dovrà astenersi dal fornire informazioni

relative al numero o alla identità delle persone interessate alla vendita.

A conclusione del verbale di accesso il custode provvederà ad indicare l'orario di fine della visita con sottoscrizione delle parti (**all. 3**).

Si evidenzia la opportunità di una puntuale identificazione degli aspiranti acquirenti anche al fine di formulare valutazioni statistiche sulla partecipazione di possibili speculatori che tendono a turbare il corretto funzionamento delle aste.

E' chiaro che soltanto garantendo la visita dell'immobile si può ipotizzare una maggiore partecipazione alle aste giudiziarie e soprattutto da parte del comune acquirente e non soltanto di professionisti.

Nessuna forma di onere economico, se non per la documentazione cartacea (perizia, planimetria, bando di vendita ecc.) può essere attribuito a carico del potenziale acquirente trattandosi in tale ipotesi di un rimborso per i costi delle copie da inviare via fax ovvero i costi di affrancatura per scoraggiare richieste indiscriminate di informazioni documentali.

Avv. Lucia Grimaldi

- CAUSE DI ESTINZIONE DELLA PROCEDURA E CONSEGNA DEL POSSESSO

La procedura espropriativa immobiliare può estinguersi per rinuncia di tutti i creditori ovvero per vendita di tutti i beni pignorati e si intenderà estinta sempre e solo dopo il provvedimento dichiarativo di estinzione emesso dal G.E.

Ovviamente può verificarsi anche una estinzione parziale a seguito di vendita o liberazione dal vincolo del pignoramento per riduzione relativa solo ad alcuni beni

Sia in caso di estinzione parziale della procedura, con riferimento ad uno o più immobili, quale che ne sia il motivo (assegnazione,

aggiudicazione, riduzione), sia in caso di estinzione totale della procedura per rinuncia di tutti i creditori o per vendita di tutti i beni, il custode giudiziario dovrà:

- 1) Comunicare all'eventuale locatario il provvedimento e la conseguente cessazione, ipso iure, del contratto di locazione in corso, chiedendo l'immediata liberazione dell'immobile fatto salvo ogni possibile successivo rapporto con l'assegnatario o l'aggiudicatario.
- 2) Restituire all'eventuale locatario, che sia in regola coi pagamenti, la cauzione a suo tempo versata, previa verifica ed attestazione, che nessun danno sia stato arrecato ai beni locati. In caso il locatario non sia in regola con i pagamenti o abbia causato danni, trattenere a ristoro la cauzione in tutto o in parte con imputazione specifica.
- 3) Comunicare in copia ai debitori e – laddove la procedura non sia estinta nel suo complesso, anche ai creditori – il rendiconto di gestione a saldo totale o parziale chiedendone l'approvazione entro un dato termine (*di solito dieci giorni*), significando che il silenzio avrà valore di assenso .
- 4) Consegnare le chiavi, indi il possesso del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (debitori o aggiudicatario definitivo), ovvero in mancanza di liberazione del bene locato attivare la relativa azione per rilascio, salvo formale ed esplicita esenzione.

La consegna dovrà essere sempre formalizzata dalla redazione di apposito verbale secondo gli schemi allegati.

Il contratto di locazione, eventualmente già stipulato, cessa automaticamente con il decreto di trasferimento, pertanto per il periodo successivo, fino all'effettivo rilascio sono dovute dall'ex conduttore, a titolo

di indennità di occupazione, somme mensili in misura pari all'ultimo canone pagato.

Avv. Maria Grazia Pomposelli

- SCHEMI:

1) vendita: VERBALE di IMMISSIONE IN POSSESSO

La sottoscritta Avv. nella qualità di custode giudiziario dei beni pignorati in danno del sig....., nato a il, per cui pende presso il Tribunale di Salerno la proc. Espr. Imm. N. r.g.e., promossa da, premesso:

- Che Il Giudice dell'Esecuzione, con decreto del, ha trasferito la proprietà dell'immobile sito in via ...,n... piano 5° riportato al N.C.E.U. del comune di al folio .. part.lla .. sub .. Cat.... in favore del sig.nato a il, aggiudicatario del detto immobile alla vendita all'asta del
- Che con il su citato decreto di trasferimento il G.E. ha ingiunto al custode giudiziario di rilasciare il bene in oggetto all'acquirente;

Tanto premesso, la sottoscritta nella qualità di custode giudiziario, rilascia il suddetto immobile al sig. immettendolo nel suo possesso formale e sostanziale.

Salerno,

Avv.

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione

Firma aggiudicatario

2) Rinuncia dei creditori VERBALE di REIMMISSIONE IN POSSESSO

Addi 00.00.200., presso lo studio dell'avv. xxx sito in xxxxxx in via xxx n. x alle ore 10,30 è presente il sig. xxx nato a xxx il 00.00.1900, ed ivi residente in via xxx n. x.

L'Avv. xxx nella qualità di custode giudiziario dei beni pignorati in danno del su identificato sig. xxx ad istanza del xxx s.p.a., premesso che

- Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 00.00.000, notificato il 00.00.000, ha estinto la procedura espropriativa n. 00/00 r.g.e., pendente presso il Tribunale di Salerno in danno di xxx
- Che con il detto provvedimento il G.E. ha revocato l'incarico alla custode, invitandola al deposito del rendiconto, alla riconsegna di tutti i beni pignorati ed alla restituzione della somma depositata sul libretto esistente in atti, al netto delle spese ancora da liquidare
- Tanto premesso, la sottoscritta nella qualità di custode giudiziario, reimmette il sig. xxx nel possesso formale e sostanziale di tutti i beni pignorati con atto trascritto in data 00.00.000 ed identificati con i seguenti dati catastali:
 - Comune: xxx cat x folio 00 part. 000 sub ...
 - Comune di xxx cat folio.. part. .. sub ..
 - Comune di xxx cat .. folio .. part. ... nat. ..

Inoltre, i contratti di locazione stipulati con la custodia Giudiziaria, devono intendersi come in effetti sono, cessati ipso iure a far data dal 00.00.000 per estizione della procedura e cessazione della custodia giudiziaria.

Il sig. xx accetta la riconsegna di tutti i beni pignorati, dichiarando di essere a conoscenza dello stato in cui versano.

L'avv. Xxx precisa che la somma ricavata dalla gestione al netto delle spese sarà restituita, al termine degli adempimenti ancora da svolgere dalla cancelleria dell'esecuzione ove verrà depositato il libretto bancario.

Salerno, 00.00.000, verbale chiuso alle ore 11.20.

Letto, confermato e sottoscritto

Firma debitore

Avv.

Avv. Maria Farina

- L'azione di rilascio

La normativa prevede una ultrattività del custode che permane anche successivamente alla vendita dei beni.

La finalità è mantenere il valore economico del bene e realizzare il prezzo di mercato dalla vendita, atteso che ad essere consegnato sarà un bene effettivamente libero.

Pertanto il custode, o il legale nominato per l'ipotesi in cui esso non sia avvocato, quando non avrà incardinato prima della vendita azioni giudiziarie per la liberazione, o quando queste non siano già state ultimate prima della vendita, dovrà continuare fino alla effettiva liberazione dell'immobile anche successivamente alla vendita se non espressamente esonerato dall'aggiudicatario o assegnatario.

All'uopo quest'ultimo dovrà essere invitato con lettera raccomandata ad esonerare espressamente il legale (custode o terzo), entro un termine dato. In caso contrario le azioni saranno proseguite.

Nel caso in cui il custode non si avvocato, sebbene non esplicitato dalla norma è opportuno che il mandato conferito al legale sia preceduto dal provvedimento di nomina richiesto al G.E:

Anzi proprio perché ciò che si va a porre in essere è un'azione legale potrebbe valutarci di chiedere al G.E. la nomina a legale per l'azione di rilascio anche nell'ipotesi in cui custode sia un legale.

In questa fase in effetti quando non vi siano altri beni da vendere la procedura resta in una fase di quiescenza, poiché la sua estinzione comporterebbe la revoca della custodia con caducazione dei poteri di quasi ultimo per l'ultrattività assegnatagli dalla nuova normativa. L'esecuzione svolta ai sensi dell'art. 605 e seguenti del c.p.c. dovrà eseguire l'effettiva liberazione dell'immobile, il quale dovrà essere rilasciato al custode affinché ne possa immettere nel possesso il nuovo assegnatario o aggiudicatario, dichiarato tale in forza del decreto di trasferimento.

Le spese si auspica che vengano poste a carico della massa, ed il piano di riparto potrà essere ultimato solo successivamente alla quantificazione delle spese legali.

Diversamente, se le spese venissero poste a carico dell'aggiudicatario, nulla ostando al riparto finale, potrebbe verificarsi l'ipotesi di una procedura non dichiarata estinta solo per il persistere della custodia.

Avv. Maria Farina

- LA RELAZIONE DELL'ESPERTO