La Figura del Custode

Relazione del 09.02.2018

Dr. Andrea Giordani

- il custode è un **ausiliario del Giudice**. Tale qualifica deriva dalla lettura dell'articolo 65 cpc il quale prevede che la conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati (o sequestrati) sono affidati ad un custode.
- Tale articolo è collocato sotto il **Capo terzo, del Libro Primo del Codice** di procedura civile … Capo che elenca gli "ausiliari del Giudice."

CONSEGUENZA "il **custode è anche pubblico ufficiale**" in quanto/quando svolge sia una funzione **giudiziaria** sia perché svolge una funzione **amministrativa, dispone** cioè nell'esercizio del proprio incarico di **poteri autoritativi: si pensi all'ipotesi della liberazione dell'immobile che, oggi è affidata direttamente a lui** con l'ausilio della forza pubblica. (Cassaz. 14/07/1953)

- Come pubblici ufficiali attenzione a non incorrere nei reati tipici, dei pubblici ufficiali art. **315 c.p.** ***malversazione*** *a danno di privati* o 334 cp ***sottrazione*** *di cose sottoposte a pegno o sequestro e anche al 335* cp ***'violazione*** *colposa dei* ***doveri*** *inerenti alla custodia di cose pignorate*

- **1) comunicare** l'avvenuta nomina al domicilio reale del debitore esecutato racc.ta avviso ricev. al **reale domicilio** del debitore esecutato….
- Andare in Circoscrizione e chiedere certif. estratto di residenza e riassuntivo di matrimonio. Quest'ultimo Serve per il ddt, per la comunione legale (al momento dell'acquisto e quindi per sviluppare il piano di riparto con 2 masse)

- **2) consultare** il fascicolo informatico dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo pst.giustizia.it ;

- **3) Prendere** immediato contatto con **l'esperto** nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo dopo **l'esame positivo** del fascicolo ;
- Link modulo Verifica Custodi (voluto dalla D.ssa Perna)
- ***cass. 11638 del 2014** *ci dà un vademecum su come operare, in caso di mancata continuità delle trascrizioni.*

- *art 2650* c.c. è chiara nello stabilire che **ogni trascrizione contro un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo favore avente ad oggetto il medesimo diritto.**
- ***Cass. 11638 del 2014*** **la trascrizione dell'atto di acquisto *mortis causa* non è un presupposto processuale che deve esistere nel momento di avvio dell'azione esecutiva, potendo anche sopravvenire, purché prima della vendita coattiva**
- **Cassaz. **7776 del 20 aprile 2016** «Ipoteca iscritta prima prevale sull'Assegnazione della casa coniugale **->** immobile venduto come libero!»*

- **4) effettuare** nel più breve tempo possibile, unitamente all'esperto stimatore, **il sopralluogo presso le unità immobiliari** oggetto del pignoramento redigendo, apposito **verbale di immissione in possesso** e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (**revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione**) Chiedere all'Esperto estimatore se vi sono contratti di locazione o comodato registrati presso AG Entrate

- **5)verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato** ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrare quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante. Illustrare altresì al debitore lo svolgimento della procedura esecutiva ed acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione;

sono opponibili il c. affitto **stipulato con data certa prima del pignoramento con reg.ne antecedente all'ag.entrate precedente alla data di Trascrizione del pignoramento ..... se canone è vile possiamo chiedere annullamento .. il canone vile lo determina il ctu…**

- 6) **riscuotere** i canoni di locazione e le indennità per l'occupazione non opponibile alla procedura provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito c/c per le custodie, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, esistente presso l'Agenzia n. 90 della Banca di Roma e presso l'Agenzia n. 3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma (con la precisazione che presso quest'ultimo Istituto andranno versate le somme delle procedure esecutive iscritte a ruolo con numero dispari a partire **dal 1° GENNAIO 2010.**

- 7) **dare immediata comunicazione della propria nomina** agli occupanti (Con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

- 8) **segnalare** tempestivamente al giudice dell'Esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga per **almeno 2 mensilità (Nota 4. ogni azione di sfratto dovrà essere autorizzata dal Tribunale espressamente)**

- 9) **intimare** tempestiva disdetta dei contratti opponibili alla procedura esecutiva (ricordando che per gli ultranovennali va verificata la trascrizione, altrimenti non sono opponibili se non per il novennio in corso)

- 10) **segnalare** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato (questo è un dovere generico e che sussiste per tutta la durata dell'incarico… attenzione alle resp.tà penali in caso di caduta di cornicione .. non manutenuto)

- **11) segnalare** ai creditori presenti nella procedura esecutiva (li trovate nel fascicolo insinuati) Ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 -3° comma c.c. [canone vile: il ctu ci aiuta a verificarlo]

- 12) 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 non espressamente approvate dal Tribunale…**

- **… e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile (*nota 5*** il custode deve chiedere di far pervenire presso il suo studio le richieste di pagamento del condominio)

- 13) **Salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente solo parte del bene in comunione. 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;

- 14) **rendere Trimestralmente,** a norma dell'**articolo 593 cpc, il conto della Gestione,** evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: A) **il saldo contabile, (**B) gli **interessi maturati** (C) le poste **attive e quelle passive** (D) le **attività** compiute (E) le **istanze proposte** (F) sommariamente i **provvedimenti ottenuti.**

- **..(14)** continua **la Copia** di ogni rendiconto dovrà essere depositata a mezzo **PCT**; all'atto della prima relazione **depositare altresì il modulo per il controllo della documentazione debitamente compilato che,** in caso di necessità di aggiornamenti, sarà poi consegnato all'udienza di cui all'art.569 cpc. - LINK RELAZIONE RIEPILOGATIVA TRIM -

- **15) verificare** unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e **segnalare al creditore pignorante le eventuali lacune** o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti ed a depositare gli avvisi **498** (avviso ai creditori non iscritti) e **599** (avviso ai comproprietari)prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita (ud. 569)

- 16) **predisporre**, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, **la descrizione del bene da allegare all'ordinanza di delega** nonché **l'ordine di liberazione del bene (link alle 3 ipotesi immediato - all'udienza 569 o all'aggiudicazione)**; esaminare la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato;

- (16 continua) La descrizione del lotto deve contenere le seguenti indicazioni: **DIRITTO IN VENDITA** intera proprietà; { nuda proprietà; parziale proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie}
- SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc…

- SITO IN (comune, indirizzo)……piano…..int…. COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq…… [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:……. DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi

- STATO DI OCCUPAZIONE: libero; occupato dal debitore o senza titolo; in corso di liberazione; occupato con titolo opponibile

- 17) **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.;

- 18) **effettuare, entro 30 giorni dalla emissione della ordinanza di delega**, assieme al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, le operazioni di sopralluogo per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura nel caso di immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi,

- (18 cont) prendendo immediato contatto con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati per la realizzazione del virtual tour 360°

- **19) curare** nei termini per **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

- 20) **Adoperarsi, accompagnando 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 entro 15 giorni dalla richiesta,** esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura singolarmente e con la massima riservatezza, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali,

- in base a quanto disposto dall'articolo 63 - 2° comma disp.attu.codice civile, **il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente con il debitore) - l'aggiudicatario è resp.le--** ***Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente .***

- 21) **provvedere** ad intimare la liberazione dell'immobile disposta dal giudice curandone l'attenzione, anche successivamente all'aggiudicazione (salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri); **verbalizzare le relative operazioni e depositare gli atti assieme alla relazione finale**

- 22) **fornire** ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alla modalità della vendita (anche riguardo alla **possibilità di accedere ad un mutuo** con gli Istituti convenzionati) ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico (fisso e cellulare).