



1° MODULO
**IL CUSTODE GIUDIZIARIO “DALL’ASSEGNAZIONE DELL’INCARICO ALL’EMISSIONE DELLA
ORDINANZA DI DELEGA”**

19 NOVEMBRE 2020
h. 15,00 – 18,00

- **ANGELA SAPIO** - *Componente della Commissione Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma.*

- **FABRIZIO RICCIARDI** - *Componente della Commissione Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma*

MODERATORE:

- **FEDERICO FEROCI** - *Componente della Commissione Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma*

PREFAZIONE

Chi è il CUSTODE GIUDIZIARIO?

- Soggetto terzo
- Ausiliario del Giudice dell'Esecuzione
- Figura centrale del processo esecutivo introdotta con l. 14.05.2005 n. 80 e l. 28.12.2005 n. 263 e successive modifiche

La figura del custode giudiziario è contemplata dall'art. 559, co. 2 c.p.c.:

“Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore”.

L'art. 559, co. 4 c.p.c., prevede la sostituzione come obbligatoria (al più tardi) al momento dell'emissione dell'ordinanza che dispone la vendita o la delega al professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c..



ACCETTAZIONE INCARICO

PROVVEDIMENTO DI NOMINA



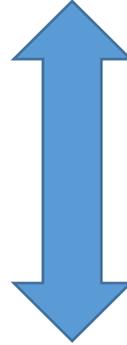
ACCETTAZIONE

TRIBUNALE DI ROMA

“l’esperto stimatore e il custode giudiziario di accettare l’incarico trasmettendo, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo disponibile sul sito del Tribunale, con avvertimento che il mancato deposito nel fascicolo telematico nel termine anzidetto sarà considerato rinuncia all’incarico, con conseguente immediata sostituzione”

[Accettazione incarico custode telematica.pdf](#)

PER LE VERIFICHE PRELIMINARI DEL FASCICOLO



Seguiamo lo schema contenuto nella

RELAZIONE INIZIALE DEL CUSTODE

Publicata sul sito del Tribunale di Roma



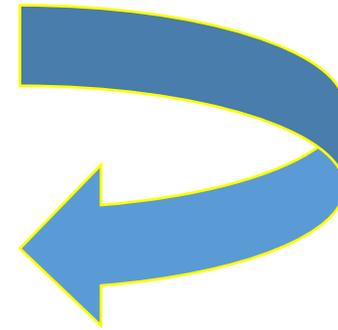
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE IV^ - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. n..... – G.E. Dott.....
Custode giudiziario
Esperto stimatore:
RELAZIONE INIZIALE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

PARTIE DATI PROCESSUALI		ALLEGATI
Creditore precedente: Avv.	
Titolo esecutivo	Es. Sentenza/ ordinanza/decreto ingiuntivo n.....Trib./C. d'App/ altro in data..... Mutuo fondiario stipulato il per atto Notaiorep. altro munito di formula esecutiva il Credito precettato €	Titolo esecutivo (all. 1) Atto di precetto (all. 2)
Parte eseguita	
Parte debitrice (se diversa dall'esecutata)	

TITOLO ESECUTIVO

Per esercitare azione esecutiva è necessario
un **valido titolo esecutivo**

ART. 474 c.p.c.



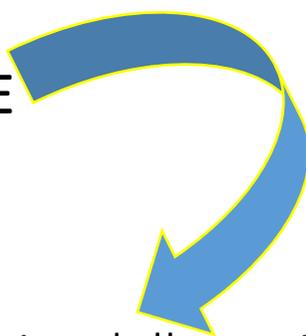


PRECETTO (art. 480 c.p.c.)

E' un **atto stragiudiziale**
che precede l'introduzione del processo esecutivo



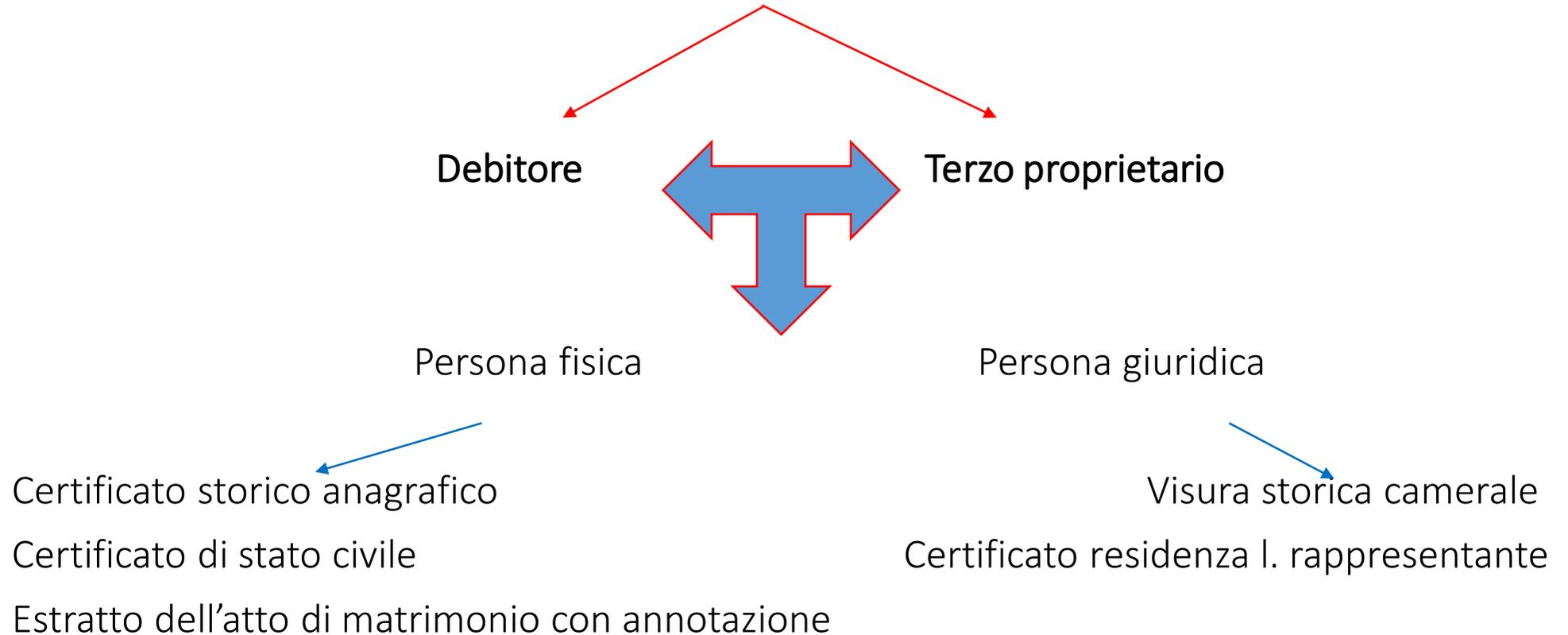
INEFFICACE



se **entro 90 giorni** dalla sua notifica non è seguito dalla notifica del pignoramento

Attenzione: il termine non è sottoposto a sospensione feriale

PARTE ESECUTATA





Costituzione parte eseguita	No/Si Data/.../.... Domicilio eletto in.....presso.....	Comparsa di costituzione (all. 3)
Quota pignorata	.../..... del diritto di.....	
Regime patrimoniale della parte eseguita	Alla data dell'acquisto Stato civile libero Coniugato/a in separazione dei beni Coniugato/a in comunione dei beni Alla data della notifica del pignoramento Stato civile libero Coniugato/a in separazione dei beni Coniugato/a in comunione dei beni	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Estratto dell'atto di nascita (per le unioni civili) (all. 4)
Compendio pignorato	Inserire descrizione del compendio con dati catastali	

QUOTE E DIRITTI PIGNORABILI

- Per quota si intende la percentuale del diritto di possesso che il soggetto esecutato ha sul bene oggetto di procedura.
- La quota di possesso assume notevole rilievo relativamente ai beni che l'esecutato ha acquistato in regime di comunione ordinaria (disciplinata dagli artt. 1100 ss c.c., si configura: *“quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone”*, distinguendosi dalla proprietà individuale o solitaria, che si ha quando tali diritti appartengono ad un solo soggetto) – suscettibile di essere sciolta nell'ambito del giudizio incidentale di divisione ex art. 600 ss. c.p.c. – ovvero in regime di comunione legale tra coniugi (identificabile come una comunione senza quote).

DIRITTI PIGNORABILI

- Il pignoramento può colpire tutti i diritti reali suscettibili di alienazione nella loro effettiva consistenza.
- I diritti pignorabili possono essere:
 - - piena proprietà;
 - - nuda proprietà;
 - - superficie;
 - - usufrutto ed enfiteusi.
- Non può invece interessare servitù ovvero diritti d'uso e di abitazione.
- Il diritto pignorato deve essere indicato sia nell'atto di pignoramento (artt. 555 c.p.c. e 2826 c.c.), sia nella nota di trascrizione.



Comproprietariper la quota di/per la quota di/	
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	1) Creditore Data intervento..... Importo dell'intervento €. Titolo esecutivo..... 1) Creditore Data intervento..... Importo dell'intervento €. Titolo esecutivo.....	Atto di intervento (all. 5) Atto di intervento (all. 6)
Creditori intervenuti senza titolo. Regolarità adempimenti ex art. 499 co 4 cpc	1) Creditore Data intervento..... Importo dell'intervento €. Sequestratario, credito ipotecario, su scritture contabili. Notifica al debitore dell'intervento No/Si data notifica..... Deposito e notifica degli estratti notarili in caso di intervento su scritture contabili Si/No	Atto di intervento (All. 7)



Data di notifica atto di pignoramento	.../.../... a mezzo.....	Atto di pignoramento notificato (all.8). Certificato di residenza Visura CCIAA (all. 9)
Data restituzione pignoramento dall'Uff. Giudiziario	.../.../....	
Iscrizione a ruolo	.../.../.... Tempestiva/non tempestiva	Storico fascicolo telematico (all.10)
Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità	.../.../.... Tempestivo/non tempestivo	
Deposito precetto con attestazione di conformità	.../.../.... Tempestivo/non tempestivo	
Deposito Istanza di vendita	.../.../.... Tempestivo/non tempestivo	
Deposito duplo nota di trascrizione del pignoramento:	.../.../....	Duplo nota di trascrizione (all. 11)
Coerenza pignoramento/nota di trascrizione	Regolare/irregolare	
Pignoramenti precedenti	No Si: formalità n.....del..... Estinto/pendente : GE.....RGE.....ud.....	Storico fascicolo esecuzione precedente Provvedimento di estinzione (all. 12)

ISCRIZIONE A RUOLO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

- accertare **quando è stato restituito il pignoramento** notificato dall'Unep al creditore precedente
- verificare **che l'iscrizione a ruolo sia avvenuta nel termine di 15 giorni** da tale data (art. 557, co. 2 c.p.c.)



DEPOSITO ISTANZA DI VENDITA

Art. 567, co. 1 c.p.c.:

*“Decorso il termine di cui all’articolo 501, i **creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo** possono chiedere la vendita dell’immobile pignorato”*

Art. 497 c.p.c.

*“Il pignoramento perde efficacia quando dal suo compimento sono trascorsi **quarantacinque giorni** senza che sia stata richiesta l’assegnazione o la vendita”.**

*Termine ridotto da 90 a 45 con il d.l. 27.06.2015 n.83, conv. con legge 06.08.2015 n. 132, applicabile ai procedimenti promossi a far data dal 27.06.2015

**DEPOSITO DEL DUPLO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
CON ATTESTAZIONE IN CALCE DEL CONSERVATORE EX ART. 561 C.P.C.
Art. 557, co. 2 c.p.c.**

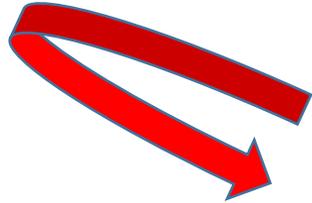
termine di deposito 15 giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento



Termine ordinario

non è sanzionato con inefficacia

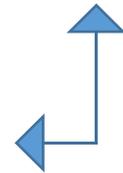
AVVISI EX ART. 498 E 599 C.P.C.



Dalla documentazione ex art. 567, comma 2 c.p.c. accertare

Eventuali **creditori titolari di ipoteca** o soggetti che hanno
trascritto **domanda giudiziale anteriormente**
alla trascrizione del pignoramento

avviso ex art. 498 c.p.c.



Eventuali **comproprietari** non eseguiti
avviso ex art. 599 c.p.c.



COMUNICAZIONE DECRETO FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Ad opera della cancelleria, presso il domicilio eletto.

Ad opera del custode e del creditore presso residenza dell'esecutato



Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c.	.../.../... Tempestivo/non tempestivo	Ipocatastale/Certificazioni e notarile (all. 13)
Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc nei confronti di tutti i comproprietari	Regolare Irregolare in quanto.....	
Provenienza	Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di .../... del diritto di.....in danno della parte esecutata, che le ha acquistate da.....con atto di compravendita trascritto in data formalità..... Al dante causa erano pervenute per successione legittima/testamentaria in morte da.....Atto di accettazione (espressa o tacita) trascritto in data.....formalità.....	Atto di provenienza (all. 14)
Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento	Regolare/irregolare	

Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c.

- A termini dell'art. 567, comma 2, c.p.c. *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*.
- Nella prassi tale documentazione è sostituita da una certificazione notarile che attesta i passaggi nel ventennio per ogni bene oggetto di pignoramento e riporta tutte le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni oggetto di procedura.



Formalità pregiudizievoli/gravi da cancellare	<p>Ipoteca iscritta in data.....formalità.....a favore di.....contro.....</p> <p>Atto di pignoramento trascritto in data.....formalità.....a favore di..... contro.....</p> <p>Sequestro conservativo civile trascritto in data.....formalità.....a favore di..... contro.....</p>	
Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili)	<p>Es. Fondo patrimoniale trascritto in data.....formalità.....a favore di..... contro.....</p> <p>Preliminare di vendita trascritto in dataformalità..... a favore di..... contro.....avente efficacia sino al.....</p> <p>Sequestro penale trascritto in data.....formalità.....a favore di..... contro.....</p> <p>Domanda giudiziale trascritta in dataformalità..... a favore di..... contro.....Oggetto della domanda.....</p> <p>Convenzione edilizia trascritta in data.....formalità.....a favore di..... contro.....</p> <p>Atto d'obbligo trascritto in data.....formalità.....a favore di..... contro.....</p>	



<p>Completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c.:</p>	<p>Data di notifica .../.../....al creditore..... Data di notifica .../.../....al creditore..... Data del deposito/.../...</p>	<p>Avviso ex art. 498 cpc (all. 15)</p>
<p>Completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c.:</p>	<p>Data di notifica .../.../.... al comproprietario..... Data di notifica .../.../.... al comproprietario..... Data del deposito/.../...</p>	<p>Avviso ex art. 599 cpc (all. 16)</p>
<p>Comunicazione decreto fissazione udienza ex art. 569/600 c.p.c.</p>	<p>Alla parte eseguita comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data comunicazione del creditore precedente in data..... comunicazione del custode in data Al debitore (se diverso dalla parte eseguita) comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data comunicazione del creditore precedente in data..... comunicazione del custode in data ai creditori iscritti non intervenuti comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data comunicazione del creditore precedente in data..... comunicazione del custode in data ai comproprietari comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data comunicazione del creditore precedente in data..... comunicazione del custode in data</p>	<p>Ricevute di accettazione e consegna o ricevute racc/ar (all. 17)</p>



Deposito nota di precisazione dei crediti ex art. 569 co I cpc (per le procedure introdotte dopo il 12.02.19)	No/Si Creditore proc.... Data del deposito..... (tempestiva/intempestiva) Data della notifica al debitore..... Creditore intervenuto.....	Nota di precisazione del credito (all. 18)
Data del sopralluogo con l'esperto/immissione in possesso del custode/...../.....	Verbale (all. 19)
Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato: - dalla parte esecutata e - dal Signor..... in virtù di contratto.....con dataopponibile/non opponibile alla procedura; -senza titolo	Certificato di Stato di famiglia/ Titolo del terzo (all. 20)
Immobile ricadente in condominio	Si/No	

**CONCLUSA POSITIVAMENTE
LA VERIFICA PRELIMINARE**



SOPRALLUOGO presso immobile pignorato
(NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE)

IMMOBILE VUOTO

Esecutato consegna spontaneamente le chiavi

custode le prende in consegna

cambia serratura

Esecutato non consegna spontaneamente le chiavi

custode chiede al giudice ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.



OCCUPATO DALLA PARTE ESECUTATA e dai suoi familiari

NON POTRÀ ESSERE LIBERATO FINO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Art. 560, 3° co. c.p.c.

“... il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell’immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma”.

Attenzione:

ad oggi le procedure esecutive relative a immobili e pertinenze costituenti «abitazione principale» del debitore sono **SOSPESE** ex lege fino al 31.12.2020 (art. 54 ter D.Cura Italia proorgato dal D.Ristori n. 137 del 28.10.2020)



OCCUPANTE CON TITOLO

NON OPPONIBILE

- comodato ad uso gratuito
(anche se registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento)
- contratto di locazione avente data certa successiva al pignoramento

Relazione al G.E. per ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.

- Contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento

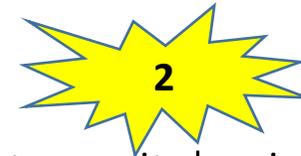
incassare i canoni di locazione e inviare disdetta / diniego di rinnovo

SI AVVICINA L'UDIENZA *EX* ART. 569 C.P.C.



COSA FARE?

Esaminare (se possibile, in anteprima) la bozza dell'elaborato peritale per verificare che siano stati rispettati tutti i requisiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.



Accertare che l'esperto abbia trasmesso copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 560 c.p.c., a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria

Aggiornare la relazione sul compendio pignorato





Data deposito perizia di stima/.../...	
Completezza delle risposte ai quesiti del GE	Si/No Motivazione:.....	
Congruità del valore di stima	Si/No Motivazione:.....	

Ulteriori considerazioni sulla perizia: (es. problematiche su identificazione catastale del bene, corrispondenza planimetria catastale/stato dei luoghi, regolarità edilizia etc...)

Altre circostanze da segnalare al Giudice:



RENDICONTO

Data	Attività	Spesa	Causale
	Esame fascicolo		
	comunicazione nomina creditore precedente		Pec
	comunicazione nomina debitore esecutato e indicazione data sopralluogo		Racc. a/r
	Sopralluogo immobile		
	Comunicazione nomina amministratore condominio		Mail
	Richiesta all'occupante dei canoni di locazione/indennità di occupazione		Racc. a/r
	Invio disdetta contratto di locazione		
	Altro		



Data	Frutti della procedura	mensilità	allegati
	Indennità di occupazione lotto.....		Estratto conto procedura (all.21)
	Canone locazione lotto...		

Il conto della gestione della custodia giudiziaria alla data odierna risulta essere il seguente:

Totale entrate:	€	0,00
Totale spese:	€	0,00
Saldo della gestione:	€	0,00

Con osservanza
Roma,

Il Custode Giudiziario



4

...

Predisporre ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. in **modalità telematica asincrona** CON DESCRIZIONE IN CALCE DEL COMPENDIO PIGNORATO

5

Predisporre **bozza ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c.

occupato da terzi con titolo non opponibile

occupato dal debitore che non vi abita

occupato dal debitore inadempiente
(eccezione)



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**



**FONDAZIONE
TELOS**

CENTRO STUDI DELL'ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI ROMA

DOMANDE?