



## **ADEMPIMENTI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

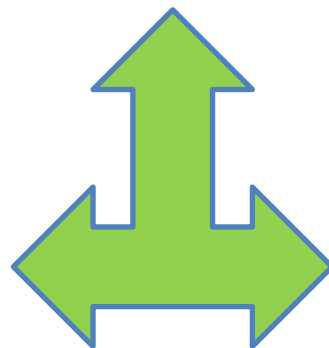
**a) Qualificazione oggettiva del rapporto**

**b) Qualificazione soggettiva dell'esecutato**



## **Art. 2912 c.c. + Art. 820 c.c.**

**Art. 559 c.p.c.**



**Art. 560 c.p.c.**



## **ADEMPIMENTI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

### **Art. 2912 c.c.**

**Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e**

### **i FRUTTI**

**della cosa pignorata**

### **Art. 820 c.c.**

**Sono frutti civili quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia.**

**Tali sono gli interessi dei capitali, i canoni enfiteutici, le rendite vitalizie e ogni altra rendita, **il corrispettivo delle locazioni****



## **Art. 559 c.p.c.**

Col pignoramento il debitore è costituito **custode** dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze e i **frutti**, senza diritto a compenso.

Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o **dell'amministrazione del bene o per la vendita**, il giudice dell'esecuzione, con provvedimento non impugnabile, emesso entro 15 giorni dal deposito della documentazione di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c., contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'art. 569 c.p.c., **nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. Att. c.p.c. o l'istituto di cui al primo comma dell'art. 534 c.c.**



## Art. 560, 1° co. c.p.c.



Il debitore e il **terzo nominato custode**  
debbono **rendere il conto** a norma dell'articolo **593 c.p.c.**

L'Amministratore, nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione e, **in ogni caso, alla fine di ciascun trimestre**, deve presentare in cancelleria il conto della sua gestione e depositare le rendite disponibili nei modi stabiliti dal giudice.

Al termine della gestione l'amministrazione deve presentare il **rendiconto finale**.



## **Quali compiti ha il custode?**

(compiti custode Tribunale di Roma – novembre 2023)

**FASE 1: Esame del Fascicolo ...**

**FASE 2: Immissione in possesso**



## **FASE 2: Immissione in possesso**

8) effettuerà 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);

9) **verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante; provvederà ad acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione;**

10) consegnerà al debitore, agli occupanti o ai comproprietari non debitori apposito modello informativo, scaricabile dal sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica nuovo modulo aggiornato)



## **FASE 3: Amministrazione e Gestione – Rendiconto**

- 14) **riscuoterà i canoni di locazione** e **le indennità di occupazione** provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito c/c per le custodie, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'Agenzia n. 3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma;
- 15) darà 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;**
- 16) **segnerà tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità** pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità;
- 17) nel caso di contratto ad uso abitativo provvederà ad intimare tempestivamente il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza





## **ASPETTI OPERATIVI**

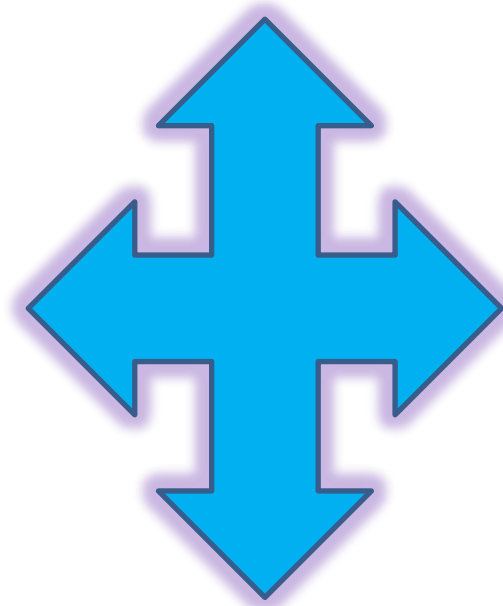
### **A) VERIFICA QUALIFICAZIONE OGGETTIVA DEL RAPPORTO**





## **STATO DI OCCUPAZIONE**

**Occupato da terzi  
senza titolo**



**Occupato da terzi con  
titolo NON opponibile**

**Occupato da terzi con titolo non opponibile**



## **TITOLO OPPONIBILE: Art. 2923 c.c.**

Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno **data certa anteriore al pignoramento**, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede.

Le locazioni immobiliari **eccedenti i nove anni che non sono state trascritte** anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei **limiti di un novennio** dall'inizio della locazione.

In ogni caso **l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.**



## **TITOLO NON OPPONIBILE**

- comodato di uso gratuito**
- locazione avente data certa successiva al pignoramento**
- locazione avente data certa anteriore al pignoramento  
ma con canone vile (accertato dal GE)**



## SENZA TITOLO / TITOLO NON OPPONIBILE PER CANONE VILE

- Stima **indennità di occupazione** congrua da esperto stimatore
- Relazione al GE per autorizzazione
- Comunicazione a occupante

*Indennità di  
occupazione  
=  
natura risarcitoria  
  
Non concorre a  
formare base  
imponibile*



## **B) VERIFICA QUALIFICAZIONE SOGGETTIVA DELL'ESECUTATO**

Accertata la situazione di occupazione, giuridica o di fatto, dalla quale deriverà il canone di locazione o, nei casi previsti, l'indennità di occupazione,

### ***QUALITA' ESECUTATO***

**Soggetto NON passivo IVA**

**Soggetto passivo IVA**



## **PERCHE'?**

*Esaminiamo  
attentamente il  
contratto!*

Per individuare **natura della rendita** come operazione imponibile e **per il relativo trattamento fiscale**.

Se il debitore **non** è un soggetto passivo IVA, la locazione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA.



## **FONTI DEGLI ADEMPIMENTI FISCALI DEL CUSTODE**

**NO FONTI  
NORMATIVE**

...

- *Risoluzione n. 158E del 11.11.2005*
- *Risoluzione 62E del 16.05.2006*
- *Risoluzione 84E del 19.06.2006*
- *Risoluzione 105E del 21.04.2009*





## **Riepilogo ...**

### **Compiti del Custode**

- **accertare se l'immobile è regolarmente locato**
- **accertare se il debitore esecutato è soggetto passivo IVA**
- **esaminare il contratto di locazione**
- **incassare i canoni**
- **emettere fattura con o senza IVA**
- **versare IVA mensile o trimestrale (secondo regime fiscale dell'esecutato)**



## **ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

- a) Qualificazione soggettiva dell'esecutato e dell'aggiudicatario**
- b) Qualificazione oggettiva dell'immobile**



## **Art. 591 *bis* c.p.c.**

**... Avvenuto il versamento del prezzo ... il professionista delegato  
predispone il decreto di trasferimento...**

**Punto 11) dell'art. 591 *bis* c.p.c.**

**provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione,  
trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento...**



## **Compiti del Professionista delegato**

### ***POST AGGIUDICAZIONE***

(specifiche del delegato novembre 2023)

#### **In caso di aggiudicazione il delegato provvederà:**

- a comunicare entro 20 giorni dall'esperimento di vendita all'aggiudicatario le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese, richiedendo i documenti necessari per l'emissione del decreto di trasferimento (**dichiarazioni fiscali**, visure ipocatastali aggiornate, CDU, contratto di mutuo per l'iscrizione ipotecaria etc...)
- a provvedere tempestivamente alla trascrizione del decreto, **alla registrazione**, alla voltura ed alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ordinate dal giudice.



## a1) Qualificazione soggettiva dell'esecutato

**Soggetto non passivo IVA**

(i) Imprese costruttrici o imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento (art. 10, comma 8 ter dpR 633/1972)

**Soggetto passivo IVA**

(ii) tutti gli altri soggetti passivi



## **a2) Qualificazione oggettiva dell'aggiudicatario**

**Soggetto non passivo IVA**

**Soggetto passivo IVA**



## **b) Qualificazione oggettiva dell'immobile**

fabbricati o di porzioni di fabbricato **uso abitativo**  
*(art. 10, co. 8 bis DPR 633/1972)*

*Attenzione alla verifica della categoria catastale  
per applicabilità agevolazioni prima casa*

fabbricati o di porzioni di fabbricato **strumentali** che  
per le loro caratteristiche non sono suscettibili di  
diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni  
*(art. 10, co. 8 ter DPR 633/1972)*



## **Riepilogo ...**

### **Compiti del Professionista delegato**

- **accertare se il debitore esecutato è soggetto passivo o non passivo IVA**
- **accertare se l'aggiudicatario è soggetto passivo o non passivo IVA**
- **accertare natura bene immobile**
- **accertare versamento saldo prezzo**
- **emettere fattura con o senza IVA**
- **versare IVA (se vendita soggetta a IVA)**







### *Riflessione*

Le circolari dell' Agenzia delle Entrate e tutte le circolari amministrative, **non costituiscono fonti del diritto** e, pertanto, non vincolano né i contribuenti né i giudici tributari.

(cfr. per tutte: Cass. civ. 03.03.2020 n. 5799)

### **TUTTAVIA**

in assenza di disposizioni normative, **augurando un intervento del legislatore, medio tempore** atteniamoci a quanto richiesto dall'Agenzia delle Entrate!

