

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Rag. Andrea Coli

Art. 559 cpc – La custodia dei beni pignorati

- 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.
- 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.
- Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.
- Il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534.
- Qualora tale istituto non sia disponibile o debba essere sostituito, è nominato custode altro soggetto.
- I provvedimenti di cui ai commi che precedono sono pronunciati con ordinanza non impugnabile.

Art. 560 cpc – modo della custodia

I debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.

Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento impugnabile per opposizione ai sensi dell'articolo 617, la liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca l'autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Per il terzo che vanta la titolarità di un diritto di godimento del bene opponibile alla procedura, il termine per l'opposizione decorre dal giorno in cui si è perfezionata nei confronti del terzo la notificazione del provvedimento. Il provvedimento è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano. Per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

La figura del custode giudiziario

- **Art. 65 c.p.c. – Il custode**
- La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate ad un custode, quando la legge non dispone altrimenti. Il compenso al custode è stabilito, con decreto dal giudice dell'esecuzione nel caso di nomina fatta dall'ufficiale giudiziario, e in ogni altro caso dal giudice che lo ha nominato.

- **Art. 66 c.p.c. – Sostituzione del custode**
- il giudice, d'ufficio o su istanza di parte, può disporre in ogni tempo la sostituzione del custode. Il custode che non ha diritto a compenso può chiedere in ogni tempo di essere sostituito; altrimenti può chiederlo soltanto per giusti motivi. Il provvedimento di sostituzione è dato, con ordinanza non impugnabile, dal giudice di cui all'articolo 65, secondo comma.

- **Art. 67 c.p.c. – Responsabilità del custode**
- Ferme le disposizioni del codice penale (art. 334 c.p. – art. 335 c.p. – art. 388 bis c.p.) il custode che non esegue l’incarico assunto può essere condannato dal Giudice a una pena pecuniaria da euro 250 a euro 500.
- Egli è tenuto al risarcimento dei danni cagionati alle parti, se non esercita la custodia da buon padre di famiglia.

- **Articolo 334. c.p. - sottrazione o danneggiamento di cose sottoposte a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall' autorità amministrativa.**
- Chiunque sottrae, sopprime, distrugge, disperde o deteriora una cosa sottoposta a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall' autorità amministrativa e affidata alla sua custodia, al solo scopo di favorire il proprietario di essa, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da lire centomila a un milione.
- Si applicano la reclusione da tre mesi a due anni e la multa da lire sessantamila a lire seicentomila, se la sottrazione, la soppressione, la distruzione, la dispersione, o il deterioramento sono commessi dal proprietario della cosa, affidata alla sua custodia.
- La pena è della reclusione da un mese ad un anno e della multa fino a lire seicentomila, se il fatto è commesso dal proprietario della cosa medesima non affidata alla sua custodia (1).

- **Art. 335 codice penale: Violazione colposa di doveri inerenti alla custodia di cose sottoposte a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa.**
- Chiunque, avendo in custodia una cosa sottoposta a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa, per colpa ne cagiona la distruzione o la dispersione, ovvero ne agevola la sottrazione o la soppressione, è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa fino a lire seicentomila.

- **Art. 388-bis codice penale: Violazione colposa dei doveri inerenti alla custodia di cose sottoposte a pignoramento ovvero a sequestro giudiziario o conservativo.**
- Chiunque, avendo in custodia una cosa sottoposta a pignoramento ovvero a sequestro giudiziario o conservativo, per colpa ne cagiona la distruzione o la dispersione, ovvero ne agevola la soppressione o la sottrazione, è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione fino a sei mesi o con la multa fino a lire seicentomila.

Il compenso del custode – DM n. 80 del 15/05/2009

2. Il compenso di cui al comma 1 e' dovuto unitariamente per lo svolgimento delle seguenti attivita':

- a) accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonche' presso altri pubblici uffici;
- b) accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;
- c) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
- d) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- e) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonche' di quelle future gia' deliberate;
- f) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- g) informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati mediante l'utenza telefonica indicata nell'avviso di vendita di cui all'articolo 570 del codice di procedura civile;
- h) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, di copie o estratti della perizia di stima;
- i) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- l) cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- m) chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- n) attivita' di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;
- o) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile.

Art. 567 c.p.c. Istanza di vendita.

Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.

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.

Il termine di cui al secondo comma può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori sessanta giorni. Un termine di sessanta giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata. Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.

Art. 568 c.p.c. Determinazione del valore dell'immobile.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute.

Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

- Il G.E.,
- letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;
- ritenuto che deve nominarsi il perito estimatore per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 - bis disp. att. c.p.c. e fissarsi udienza ex art. 569 c.p.c. per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;
- **P.T.M.**
- **1) nomina perito estimatore nel presente procedimento;**
- **2) fissa l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'audizione del debitore, del creditore procedente, dei creditori intervenuti, dei creditori iscritti e non intervenuti e degli eventuali comproprietari per il giorno 19/09/2018 alle ore 10:30**
- **assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento;**
- **dispone che ai sensi dell'art. 569 c.p.c. il perito estimatore accetti l'incarico e presti il giuramento in cancelleria il giorno 25/10/2017 alle ore 12:30 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, conformemente al modello qui di seguito indicato;**
- dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e, nello stesso termine, ne invii copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, se costituito, a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;
- avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; l'esperto dovrà in ogni caso essere presente all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal G.E..
- ***** ****
- Atteso che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
- rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore;
- **3) NOMINA**
- **quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,** , noto all'ufficio, e gli

i seguenti compiti:

- a. accedere senza indugio al bene pignorato insieme al perito estimatore, se necessario con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- b. comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata ai creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere possibilmente individuata in accordo con quest'ultimo;
- c. qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti ed incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- d. segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere più difficoltoso o più oneroso l'espletamento dell'incarico da parte del custode o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il custode potrà farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco ex art. 179 ter disp. att. c.p.c. per il compimento di singole attività.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. Il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenere nell'esecuzione dell'incarico.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la data dell'udienza sopra indicata;

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 c.p.c. fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 - bis c.p.c.;

AVVISA IL DEBITORE

che all'udienza sopra indicata sarà disposta la liberazione del bene e che, in mancanza di spontaneo adempimento, si provvederà all'esecuzione coattiva;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene ai sensi dell'art. 600 c.p.c., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al G.E., ai sensi dell'art. 600 c.p.c., sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura entro la data dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare l'offerta.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito estimatore e al custode entro giorni 5; nonché al creditore procedente, al debitore, ai creditori iscritti e non intervenuti e ai creditori intervenuti, nonché agli eventuali comproprietari almeno 30 giorni prima della udienza.

DISPONE CHE EVENTUALI SITUAZIONI DI INCOMPATIBILITA' RELATIVE AGLI INCARICHI CONFERITI DOVRANNO ESSERE TEMPESTIVAMENTE COMUNICATE.

Lodi, 28/09/2017

II G.E.

Arianna D'Addabbo

Il Custode Giudiziario - 24/07/2018 - Dott. Rag. Andrea Coli





TRIBUNALE DI LODI

R.G.E. n. 286 /2017

Il G.E.,

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567 - 569 c.p.c.,

CONFERISCE

al perito estimatore nominato il seguente incarico:

“Il perito estimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

a. prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei; nel caso in cui accerti la mancanza degli avvisi di cui agli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. att. c.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolati mediante p.e.c. perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta;

b. rediga la relazione di stima dei beni immobili pignorati da cui devono risultare le informazioni di cui all'art. 173 - *bis* disp. att. c.p.c.;

c. determini, sentito il custode, il valore dell'immobile secondo le previsioni di cui all'art. 568 c.p.c.;

d. terminata la relazione, ne depositi due copie in cancelleria - una delle quali omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi; invii copia della relazione al creditore procedente, a quelli intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria e presenzi all'udienza *ex* art. 569 c.p.c.;

e. proceda all'eventuale aggiornamento dell'intestazione catastale (ditta catastale) e alla regolarizzazione catastale del classamento ai sensi della circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio;

f. acceda ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi gli atti amministrativi relativi agli immobili, gli atti di provenienza e i contratti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate, o dell'amministratore del condominio o del notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali. I Comuni dovranno rilasciare al perito estimatore elenco scritto dei provvedimenti autorizzativi messi a disposizione del medesimo per i necessari accertamenti relativi alla verifica della conformità edilizia; in caso di irreperibilità di provvedimenti autorizzativi gli enti medesimi rilasceranno dichiarazione scritta in merito all'esito negativo della ricerca eseguita;

g. richieda al Comune competente certificato storico di residenza relativo al debitore e a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

g. nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione via p.e.c. al creditore procedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere

Il Custode Giudiziario - 24/07/2018 - Dott. Rag. Andrea Coli



alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta".

Autorizza il perito estimatore a ritirare dal fascicolo i documenti necessari all'espletamento dell'incarico e ad estrarne copia.

Assegna al perito nominato un fondo spese di € 800,00, oltre I.V.A. e cassa previdenza che viene posto a carico solidale dei creditori.

AVVERTE

l'esperto che: (i) in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte dell'incarico, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi; (ii) in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, si procederà alla decurtazione dei compensi spettanti come previsto dal D.P.R. n. 115/2002 e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dello stesso.

Lodi, 28/09/2017

Il G.E.

Arianna D'Addabbo



Attività del custode prima dell'udienza 569 cpc

- A. controllare la regolarità e completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, per poi riferirne al Giudice;
- B. procedere ad immettersi nel possesso del compendio immobiliare;
- C. accompagnare l'esperto incaricato a svolgere la perizia e a visionare l'immobile;
- D. informare il debitore sui diritti e doveri inerenti il processo esecutivo;
- E. rilasciare al Giudice all'udienza per la delega dell'ordinanza di vendita un parere sulla perizia redatta dal tecnico e sul valore dell'immobile in essa determinato.

Documenti contenuti nel fascicolo

- Il fascicolo della procedura esecutiva nelle fasi iniziali e al momento della nomina dell'ausiliario o del professionista delegato alla vendita deve contenere i seguenti documenti (in formato cartaceo o elettronico):
 - Titolo esecutivo e precetto
 - Atto di pignoramento
 - Nota di trascrizione del pignoramento
 - Istanza di vendita
 - Documentazione ipocatastale o relazione notarile sostitutiva
 - Notifica dell'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.
 - Notifica dell'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.
 - Iscrizione a ruolo
 - Il professionista, per operare il controllo, deve accedere al fascicolo SIECIC della procedura e stampare l'elenco degli eventi /documenti. Troverà agevolmente le date di iscrizione a ruolo, del deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e della trascrizione del pignoramento.

Verifiche sul canone di locazione

- .che lo stesso sia munito di data certa ai sensi dell'art. 2704 cc apposta anteriormente al pignoramento così come previsto dall'art. 2923 c. cc
- Se abbia un termine di scadenza superiore ai nove anni; nel caso dovrà essere trascritto presso la competente agenzia del territorio ai sensi dell'art. 2643 c. 1 n. 8, in mancanza di trascrizione il contratto sarà opponibile non oltre un novennio dall'inizio della locazione ai sensi dell'articolo 2923 c. 2 cc
- Il canone di locazione sia congruo e per essere tale non deve risultare inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante dalle precedenti locazioni ai sensi dell'art. 2923 c. 3 cc.

Gestione del compendio pignorato

- Verificare eventuali problematiche e accertarsi sullo stato di conservazione del bene
- Segnalare eventuali criticità al Giudice dell'Esecuzione
- Recuperare preventivi per la messa in sicurezza dell'immobile
- Convocazione dei creditori per valutazione sostenibilità spesa

- **NOTA DI DEPOSITO DOCUMENTI**

-

- **TRIBUNALE DI _____**

- **Sez. Immobiliare**

-

-

- Per _____ (C.F. _____), rappresentata e difesa dall'Avv. _____ (C.F: _____)

-

- (Creditore precedente)

-

- Con riferimento all'atto di pignoramento notificato il _____, unitamente alla nota di iscrizione a ruolo, si depositano in copia i seguenti documenti:

- 1) Titolo esecutivo con attestazione in calce della conformità all'originale ai sensi dell'art. 16 bis comma 2 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 come modificato dal D.L. 132/2014 convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014
- 2) Precetto con attestazione in calce della conformità all'originale ai sensi dell'art. 16bis comma 2 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 come modificato dal D.L. 132/2014 convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014
- 3) Atto di pignoramento immobiliare con attestazione in calce della conformità all'originale ai sensi dell'art. 16 bis comma 2 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 come modificato dal D.L. 132/2014 convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014
- 4) Ricevuta pagamento contributo unificato con attestazione in calce della conformità all'originale ai sensi dell'art. 16bis comma 2 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 come modificato dal D.L. 132/2014 convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014
- 6) Duplo della nota di trascrizione con attestazione in calce della conformità all'originale ai sensi dell'art. 16 bis comma 2 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 come modificato dal D.L. 132/2014 convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014
- 7) Procura con attestazione in calce della conformità all'originale ai sensi dell'art. 16 bis comma 2 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 come modificato dal D.L. 132/2014 convertito con modificazioni dalla legge N. 162/2014

Spese condominiali

- Spese condominiali ordinarie
- Spese condominiali straordinarie ante procedura e post procedura

Frutti della custodia

- Frutti naturali della cosa
 - Quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo, come ad esempio prodotti agricoli, la legna, prodotti delle miniere, cave e torbiere
- Frutti civili
 - Quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento del bene da parte di terzi.

Le verifiche sui documenti contenuti nel fascicolo

Il professionista che è incaricato dal Giudice (CTU, Custode o Delegato alla vendita) deve effettuare sui documenti rinvenuti i seguenti controlli.

Aspetti fiscali della custodia

- I frutti civili sono soggetti ad imposte dirette ed indirette
- Tipologia delle imposte a seconda del debitore
- Gestione dell'iva e dell'emissione delle fatture
- Imposta di registro

Disposizioni Agenzia Entrate

- Con l'entrata in vigore della Legge 80/2005 e della Legge 263/2005, a seguito di interpello sono state emesse diverse risoluzioni:
- 158/E 2005; 62/2006 e 84/2006
- E' il custode che riscuote il canone di locazione o l'eventuale indennità di occupazione;
- L'emissione della fattura, qualora non ci sia la collaborazione da parte del debitore, deve essere emessa dal custode giudiziale che la data e la numera progressivamente (art. 21 DPR 633/1972), con successiva comunicazione del documento al debitore per la registrazione contabile;

Disposizioni Agenzia Entrate

- Qualora il debitore esecutato non sia reperibile il custode giudiziale provvede direttamente al pagamento dell'iva mediante modello F24 utilizzando per il pagamento il codice tributo per il versamento ordinario (risoluzione 84/E del 19/06/2006 Agenzia Entrate);
- Valutazione se non provvedere direttamente al pagamento dell'iva anche in presenza collaborativa del debitore esecutato.

Imposte dirette

- Il custode non si sostituisce al debitore
- Non tenuto a nessun adempimento ai fini ires/Irpef e irap

1- Verifiche sul titolo esecutivo e precetto

- Verificare la presenza nel fascicolo del titolo esecutivo e del precetto con attestazione di conformità del titolo esecutivo (l'attestazione è solo per le procedure avviate dopo l'11.12.14) e che tali documenti siano emessi nei confronti del debitore. Occorre inoltre verificare che i dati anagrafici del debitore siano corretti.

2. Verifiche sul pignoramento

- Il pignoramento è un atto predisposto e sottoscritto da un avvocato, incaricato dal creditore con apposito mandato difensivo, che viene trasmesso all'ufficiale giudiziario.
L'ufficiale giudiziario apporrà all'atto di pignoramento alcune integrazioni ed in particolare l'ingiunzione al debitore di non sottrarre i beni pignorati alla garanzia del credito e le formule di notifica e provvederà alla notifica al debitore (a mani o tramite servizio postale).
- **E' necessario verificare:**
- La precisa identificazione dei beni pignorati, con indicazione della natura, del comune in cui si trovano e dei dati di identificazione catastale. Occorre verificare che siano indicati anche gli accessori e le pertinenze del bene pignorato. Per i fabbricati in corso di costruzione, che non sono ancora stati accatastrati, occorre verificare i dati di identificazione catastale del terreno sul quale insistono. Occorre verificare il diritto del debitore e confrontarlo con il pignoramento, che deve essere coincidente: il creditore può essere ad esempio titolare dell'usufrutto per un periodo limitato ed è importante che il pignoramento sia conforme. E' poi importantissimo che le informazioni relative alla vendita di un bene in misura inferiore alla piena proprietà siano fornite a tutti i soggetti interessati all'acquisto.
- La regolarità della notifica a tutti i debitori. Nel caso di notifica a mano personale o a convivente la relata di notifica darà atto della compiuta notifica, nel caso di notifica tramite raccomandata è necessario controllare la cartolina di ricevuta di ritorno completa di firma. Controllare che il certificato di residenza corrisponda al luogo nel quale la notifica è stata effettuata. Se l'Ufficiale Giudiziario non ha potuto effettuare la notifica nei modi precedenti, l'atto deve riportare gli estremi della notifica avvenuta ai sensi dell'art. 140 c.p.c. o 143 c.p.c., se manca uno di questi timbri la notifica non è stata correttamente effettuata.

3. Verifica dell'originale della nota di trascrizione del pignoramento

- Il pignoramento costituisce l'atto che dà avvio al processo esecutivo immobiliare e la sua validità decorre da quando è notificato al debitore, ma affinché il pignoramento sia opponibile ai terzi è necessaria la sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. È pertanto necessario verificare l'avvenuto deposito della nota di trascrizione e la sua correttezza anche in relazione ai dati relativi al debitore e ai beni pignorati: il contenuto del pignoramento deve essere perfettamente riportato nella nota di trascrizione. Occorre pertanto che ci sia coincidenza tra gli estremi catastali dell'immobile pignorato e l'atto di pignoramento.

4. Verifica della istanza di vendita

- Ai sensi dell'art. 497 c.p.c., il creditore pignorante (procedente) deve depositare l'istanza di vendita (del bene pignorato) entro 45 giorni dal compimento del pignoramento, che è considerato:
 - da quando l'Ufficiale Giudiziario consegna a mano l'atto al debitore
 - da quando l'Ufficiale Giudiziario spedisce la raccomandata
 - da quando si compie la notifica (10 giorni successivi alla spedizione in caso di art. 140 c.p.c. e 20 giorni in caso di notifica ai sensi dell'art. 143 c.p.c.).
- Nel conteggio dei giorni si tiene conto dei termini feriali.

5. Verifica della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva

- Occorre verificare il titolo di provenienza del bene in capo al debitore e la continuità delle trascrizioni nei 20 anni precedenti la trascrizione del pignoramento, anche in relazione alla presenza di passaggi ereditari.

Il bene pignorato deve essere pervenuto al debitore esecutato a seguito di una serie di atti dispositivi. Tutte le trascrizioni devono essere collegate tra di loro (verifica delle trascrizioni a favore e contro).

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva devono essere depositate entro 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita. Nel conteggio dei giorni si tiene conto dei termini feriali.

6. Verifica della notifica dell'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

- La verifica della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva permetterà di comprendere quali sono i creditori iscritti, ossia i creditori che vantano sui beni pignorati un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.
L'art. 498 c.p.c. impone che questi creditori siano avvertiti dell'espropriazione, mediante apposito avviso ed è pertanto necessario verificare innanzitutto se gli stessi sono intervenuti nel processo e, nel caso in cui ciò non sia ancora avvenuto, se gli stessi sono stati avvisati.
Qualora il professionista che effettua il controllo non rinvenga nel fascicolo l'atto di avviso ai creditori iscritti e non ancora intervenuti, è necessario che contatti il creditore procedente per verificare se lo stesso ha compiuto tale attività e si è solo dimenticato di allegare il documento al fascicolo d'ufficio o se ha dimenticato di avvisare i creditori iscritti. In tale caso relazionerà tempestivamente il Giudice dell'Esecuzione.

7. Verifica della notifica dell'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.

- Il professionista deve verificare che il creditore pignorante abbia avvertito dell'espropriazione i comproprietari dei beni indivisi, anche se gli stessi non hanno obblighi verso il creditore.
A tale fine è necessario innanzitutto identificare la presenza di comproprietari dalla lettura della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva e ricavare lo stato civile del debitore esecutato nel momento in cui lo stesso ha acquisito il bene pignorato.
Nel caso in cui il debitore abbia acquisito la proprietà del bene per eredità o donazione il problema non si pone, ma la questione ha rilevanza nel caso in cui il debitore, all'epoca dell'acquisto del bene, fosse stato coniugato. Occorre pertanto verificare, dall'estratto di matrimonio con annotazioni (rilasciato dal Comune ove è stato celebrato il matrimonio) il regime patrimoniale scelto. Nel caso in cui, all'epoca dell'acquisto, il debitore fosse stato in regime di comunione dei beni, anche se non è stato espressamente indicato il bene è di proprietà indivisa di entrambi i coniugi e pertanto il creditore procedente dovrà avvisare dell'avvio dell'espropriazione anche il coniuge non esecutato.
E' importante sottolineare che l'acquisto del bene nel periodo in cui i coniugi erano in regime patrimoniale di comunione dei beni comporta che il bene sia di proprietà indivisa di entrambi i coniugi e che ogni atto.

8. Verifica della iscrizione a ruolo

- L'ultima verifica che il professionista deve effettuare è la nota di iscrizione a ruolo, il cui deposito deve essere effettuato dal creditore precedente entro 15 giorni dalla data di restituzione al creditore precedente dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario.

Compiti custode post udienza 569

al custode i seguenti ulteriori compiti rispetto a quanto già previsto nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.:

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni pignorati laddove esistenti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del G.E.;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno _____ alle ore _____ il sottoscritto Custode Giudiziario si è recato presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, di proprietà

_____ per effettuare il primo accesso.

Sono presenti i signori: _____

Il perito, procede contestualmente con le rilevazioni degli immobili per la redazione della perizia di rito.

Il Custode, dopo aver comunicato la data fissata per l'udienza 569 e illustrato l'iter della procedura, spiega al _____ lo stato della procedura e le attività da compiere per poter salvaguardare la proprietà immobiliare.

Dopo la visita il Custode rileva quanto segue

Il debitore esecutato comunica che

Alle ore _____ viene chiuso il presente verbale.

Il debitore esecutato

Il Perito

Il Custode Giudiziario

OGGETTO: NOMINA CUSTODE GIUDIZIARIO – CANONE DI LOCAZIONE

- Con la presente, il sottoscritto
- Comunica di essere stato nominato Custode Giudiziario dei beni siti in e di cui alla esecuzione immobiliare n. presso il Tribunale di Lodi.
- Di avere rinvenuto l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data _____ presso l'Agenzia delle Entrate di _____ al n. _____. Il contratto di locazione prevede il pagamento dei canoni trimestrali di euro _____ cadauno, oltre revisione Istat più le spese condominiali e di incasso, con scadenza del contratto fissata per il giorno _____, per il quale si da disdetta alla naturale scadenza del contratto, non rinnovandolo.
- La informo che tale bene è stato sottoposto a pignoramento immobiliare in data _____, tutte le somme dovute devono essere pagate direttamente alla procedura mediante bonifico bancario intestato a "PROC. ESEC. _____" sull'IBAN _____ e che ogni altro pagamento effettuato a terzi è nullo.
- Le chiedo pertanto di comunicarmi le somme pagate dalla data del pignoramento ad oggi, al fine di rendere conto al Giudice della procedura esecutiva.
- Si richiede quindi che prenda al più presto contatto con il sottoscritto al fine di definire le modalità di consegna di quanto sopra, per poter concordare le modalità di pagamento delle somme ancora dovute oltre all'eventuale liberazione dei locali.

Ordine di liberazione

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Rilevato che l'unità immobiliare sotto indicata è oggetto, a seguito di pignoramento, di procedura espropriativa immobiliare;

rilevato che l'immobile è occupato dal soggetto sotto indicato;

rilevato che nel procedimento di cui sopra è stata già emessa ordinanza di vendita;

rilevato altresì che 'nel medesimo procedimento è già stato nominato altro custode dei beni in sostituzione del debitore;

ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine al godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c. in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;

ritenuto che appare opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile e una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura;

ritenuto ancora che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita a prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

DISPOSIZIONI AL CUSTODE GIUDIZIARIO PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

1. Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode non oltre il termine di giorni 150 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti secondo le disposizioni che seguono.
2. Ai fini della sua attuazione il presente provvedimento non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c..
3. Il presente provvedimento è attuato dal custode senza l'intervento dell'ufficiale giudiziario, salvo quanto di seguito precisato.
4. Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore, in copia semplice, mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dalla sua emissione. La comunicazione deve essere eseguita presso il luogo in cui il debitore ha eletto domicilio; in mancanza, presso il luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all'estero, la comunicazione avverrà con le medesime modalità appena indicate.
5. Il presente provvedimento deve essere notificato, in copia autentica, ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) che siano stati già identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti. Nei confronti dei terzi occupanti l'immobile, la notifica del provvedimento deve essere eseguita avvalendosi dell'ufficiale giudiziario o, qualora il custode rivesta la qualifica di avvocato, in proprio dallo stesso sulla base di quanto previsto dalla Legge n. 53/1994.
6. Nei successivi 30 giorni dalla comunicazione al debitore o dalla notifica ai terzi occupanti, il custode dovrà recarsi presso l'immobile pignorato:
 - a) qualora lo stesso sia già libero da persone, il custode dovrà entrare nel possesso del cespite immediatamente mediante la sostituzione delle serrature di accesso e l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia;
 - b) qualora l'immobile sia occupato dal debitore esecutato o da un terzo occupante, dovrà intimare verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose, con assegnazione di un termine per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 30 giorni.
7. Il custode dovrà verificare tutto ciò che è rilevante ai fini dell'attuazione dell'ordine di liberazione, predisponendo le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite. In particolare, dovrà valutare la necessità e/o opportunità di avvalersi di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo: forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che si rendano indispensabili per l'attuazione dell'ordine di liberazione. Qualora l'intervento di un ausiliario comporti una spesa per la procedura, il custode segnalerà la necessità di avvalersi dell'ausiliario al G.E. ai fini della necessaria autorizzazione. In ogni caso, il custode è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio, sempre se necessario, delle forze dell'ordine, di un fabbro e di un medico legale, le cui spese vengono poste a carico del creditore procedente salva diversa disposizione del G.E.. Se si renda necessario l'intervento dei servizi sociali, il custode dovrà comunicare per iscritto ai servizi sociali competenti per territorio e al Sindaco il presente provvedimento di liberazione, fornendo ogni circostanza utile per l'adozione da parte dei servizi medesimi degli interventi che riterranno necessari e/o opportuni anche ai sensi dell'art. 403 c.c.; dovrà comunicare sempre per iscritto ai servizi sociali la data e l'ora fissata per la liberazione dell'immobile, perché i servizi sociali, se necessario, siano presenti.
8. Qualora il debitore o l'occupante si rifiutino di liberare l'immobile nel termine assegnato, il custode dovrà recarsi senza indugio presso la forza pubblica competente per territorio (carabinieri, polizia di

stato, polizia municipale, secondo la valutazione che il custode farà caso per caso), alla quale, dopo aver reso nota la sua qualità di custode giudiziario, dovrà consegnare copia del presente provvedimento e fornire una nota scritta con tutte le informazioni rilevanti ai fini della richiesta di ausilio per la liberazione dell'immobile pignorato (luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.).

Il custode dovrà concordare con la forza pubblica il giorno e l'ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta. Nel caso di momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio nel suddetto termine, il custode dovrà redigere apposito verbale. Il custode e la forza pubblica dovranno, quindi, concordare il nuovo giorno e l'ora dell'accesso per la liberazione dell'immobile che dovrà avvenire nei successivi 15 giorni.

Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissata e, su richiesta del custode, provvederanno a vincere le eventuali resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile pignorato.

Su richiesta del custode gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature) sino alla loro conclusione.

Si rappresenta che l'inadempimento all'ordine del Giudice costituisce reato.

Prima di accedere con la forza pubblica il custode dovrà fare presente al debitore o al terzo occupante, anche per le vie brevi, che la liberazione dell'immobile avverrà con l'ausilio della forza pubblica, indicando il giorno e l'ora dell'accesso e dovrà avvisarlo che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, non seguirà nessun'altra comunicazione.

9. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non devono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode dovrà intimare alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni salvo i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, con atto notificato dal custode mediante ufficiale giudiziario (qualora il debitore abbia eletto domicilio, presso il domicilio eletto, in caso contrario presso la cancelleria). Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del G.E., ne dispone lo smaltimento o la distruzione.
10. Il custode dovrà redigere verbale scritto di tutte le operazioni da lui svolte in occasione di ogni accesso e dell'immissione definitiva nel possesso dell'immobile, dando atto di tutte le circostanze ed attività accertate ed eseguite, e provvedendo al deposito in cancelleria dei verbali stessi.
11. Il custode dovrà interrompere le operazioni di rilascio solo per il caso in cui la presente espropriazione immobiliare venga dichiarata estinta o improcedibile o sia sospesa.

Verbale di accesso

Il sottoscritto Dott. in qualità di Custode Giudiziario dell'immobile sito in _____, nominato nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. ,

VISTA

l'ordinanza di rilascio dell'immobile emessa dal G.E. dott. ssa _____ in data _____ e notificata in data _____, con cui è stato ordinato di rilasciare, immediatamente, libero da persone e cose l'immobile sopra descritto ed identificato, in favore del Custode Giudiziario, con la quale si comunicava che sarebbe stato fissata prima data di accesso. In data _____ il custode ha proceduto al primo incontro per iniziare le operazioni di liberazione dello stesso, rinviando le operazioni al giorno _____.

In data _____, alle ore _____, il Custode Giudiziale si è recato presso l'immobile alla presenza di _____ che occupa l'immobile a titolo _____ al quale, ai sensi dell'articolo 609 c.p.c., ha formalmente intimato la parte tenuta al rilascio ad asportare entro il _____ i mobili che non devono essere consegnati, con l'avvertenza che, in caso contrario, salvo le ipotesi previste, se ne può disporre lo smaltimento o la distruzione.

il signor _____ comunica che _____

Pertanto le operazioni di liberazione vengono rinviate al giorno _____ per _____

Il Custode Giudiziale

La parte

Adempimenti finali

- Il custode deve fare istanza per la liquidazione del proprio compenso prima dell'approvazione del progetto di distribuzione;
- Il custode deve depositare relazione finale delle attività svolte.

Relazione finale – Relazione del custode giudiziario - contenuto

Nomina

Primo accesso e visite all'immobile

Liberazione e consegna dell'immobile

Avviso di vendita, adempimenti pubblicitari e udienza di vendita

Progetto di distribuzione

Varie

Il compenso del custode – DM n. 80 del 15/05/2009 - Compensi per le attività ordinarie di custodia dei beni immobili

Per le attività di cui al comma 2 del presente articolo, spetta al custode, se diverso dal debitore, un compenso a percentuale calcolato per scaglioni sul valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare:

fino a euro 25.000,00: 3%;

da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;

da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%;

da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%;

da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: 0,5%;

da euro 500.000,01 e oltre: 0,3%.

E' comunque dovuto un compenso non inferiore ad euro 250,00.

Il compenso del custode – DM n. 80 del 15/05/2009 – 2. Il compenso di cui al comma 1 è dovuto unitariamente per lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonché presso altri pubblici uffici;
- b) accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;
- c) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
- d) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- e) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- f) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- g) informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati mediante l'utenza telefonica indicata nell'avviso di vendita di cui all'articolo 570 del codice di procedura civile;
- h) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, di copie o estratti della perizia di stima;
- i) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- l) cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- m) chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- n) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;
- o) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile.

Il compenso del custode – DM n. 80 del 15/05/2009 - Art. 3. Compensi per le attività straordinarie di custodia dei beni immobili

1. Per le attività di riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene, spetta al custode un compenso aggiuntivo calcolato per scaglioni, nella misura di seguito indicata, sull'ammontare delle somme incassate:

- fino a euro 5.000,00: 4%;

- oltre euro 5.000,00: 3%.

2. Per le attività di seguito indicate, spetta al custode una maggiorazione complessiva del compenso calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, variabile tra il 5% e il 20%:

a) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;

b) partecipazione alle assemblee condominiali;

c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;

e) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.