

Esecuzioni immobiliari, pignoramento: compiti del custode (Tribunale di Roma)

Esecuzioni immobiliari: compiti del custode del compendio [pignorato](#) (Tribunale di Roma, 30.10.2018, pubbl. 2.11.2018)



TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

I

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Allorché venga nominato un custode del compendio immobiliare pignorato questi provvederà a svolgere i seguenti compiti:

ESAME DEL FASCICOLO

- 1) **prima di fissare l'accesso, esaminerà il fascicolo informatico dell'esecuzione, redigendo apposito modulo di controllo presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica);**
- 2) **laddove riscontrasse vizi e/o lacune che siano di ostacolo alla procedibilità dell'esecuzione (es. atti depositati fuori termine, mancanza di titolarità in capo all'esecutato del bene pignorato, nullità della notifica del pignoramento etc.), relazionerà immediatamente il Giudice per i provvedimenti del caso, sospendendo le operazioni degli ausiliari in attesa del provvedimento;**

IMMISSIONE IN POSSESSO

- 3) **superato l'esame positivo del fascicolo provvederà a comunicare la sua nomina al domicilio reale del debitore esecutato¹;**
- 4) **prenderà 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;**
- 5) **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)²;**

¹ Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio

² Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento verrà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., alla quale è perciò suo interesse partecipare; 3) che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti; 4) che ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. **IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI**

- 6) 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;
- 7) **consegnerà al debitore, agli occupanti o ai comproprietari non debitori apposito modello informativo, scaricabile dal sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica)**

AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO

- 8) **riscuoterà** i canoni di locazione e le indennità di l'occupazione provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito c/c per le custodie, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, **presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma**³;
- 9) **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;
- 10) **segnalerà** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità⁴;
- 11) **provvederà ad intimare tempestivamente il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza⁵ o la disdetta dei contratti opponibili alla procedura esecutiva per le scadenze successive;**
- 12) **segnalerà** al giudice eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 13) **segnalerà** ai creditori presenti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, 3° comma c.c.;
- 14) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **darà** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione 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 stabile⁶;
- 15) **provvederà a salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto 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;
- 16) **renderà** trimestralmente a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere depositata a mezzo P.C.T.; all'atto della prima relazione **depositerà** altresì il modulo per controllo documentazione debitamente compilato che, in caso di necessità di aggiornamenti, sarà poi ridepositato prima dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

LIQUIDAZIONE

- 17) **verificherà**, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e **segnalerà** al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti ed a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per

LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA;

³ Per le procedure in corso, per le quali sono stati già aperti i CIT per canoni e conversioni su Unicredit (procedure pari e/o antecedenti al 2010), il custode continuerà a far effettuare i versamenti sugli stessi, salvo poi informare il delegato-dopo l'aggiudicazione - delle somme ivi versate;

⁴ ATTENZIONE: ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

⁵ **Motivare** il diniego con la necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione;

⁶ Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio

l'autorizzazione alla vendita;

18) **predisporrà**, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, la descrizione del bene da allegare all'ordinanza di delega nonché l'ordine di liberazione del bene in formato editabile, depositandone bozza almeno 15 giorni prima dell'udienza ex art. 569 cpc; esaminerà la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato;

19) **interverrà** 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.;

20) **effettuerà**, entro 30 giorni dalla emissione della ordinanza di delega, assieme al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, le operazioni di sopralluogo⁵ 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, 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°⁷;

21) **curerà** nei termini tutti gli adempimenti pubblicitari relativi agli esperimenti di vendita fissati dal professionista delegato, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita⁸

22) **comunicerà immediatamente l'avviso di vendita al gestore della vendita nominato dal giudice dell'esecuzione;**

23) **si adopererà**, 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'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

24) **provvederà** ad intimare la liberazione dell'immobile disposta dal giudice curandone l'attuazione, anche successivamente all'aggiudicazione (salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti); verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale;

25) **fornirà** ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle 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).

⁷ Il custode provvederà a convocare l'addetto al virtual tour per l'accesso quando vi sia sicurezza che il sopralluogo sarà consentito.

⁸ Il custode provvederà a prelevare le somme necessarie alla realizzazione del virtual tour 360°, alla eventuale pubblicità commerciale disposta ed alla pubblicazione sul sito internet e sul o sui quotidiani e periodici indicati nell'ordinanza di vendita, direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà immediatamente via p.e.c. ciascuno dei creditori a corrispondere agli ausiliari della pubblicità quanto necessario, avvertendoli che nel caso di mancata corresponsione la pubblicità non verrà effettuata e non si potranno tenere le vendite e che, qualora ciò accadesse per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile. La prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui inviata al professionista delegato almeno 7 giorni prima della vendita.