



IL CUSTODE GIUDIZIARIO E L'ORDINE DI LIBERAZIONE. LE NOVITÀ DELLA L. 132/2015 E DELLA L. 119/2016

a cura di Francesco Angeli



LA NOMINA DEL CUSTODE

a cura di Francesco Angeli

LA NOMINA

art. 559 cpc: Con il pignoramento viene nominato custode dei beni pignorati il debitore.

Il debitore, per lo svolgimento dell'attività di custodia non ha diritto al compenso

LA NOMINA

casi in cui viene nominato custode un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile pignorato:

- quando la richiesta viene avanzata dal creditore pignorante o da un creditore intervenuto;
- quando l'immobile non è occupato dal debitore.

LA NOMINA

se il custode dei beni pignorati è il debitore, il giudice con l'ordinanza che dispone la vendita nomina custode il professionista delegato alla vendita o l'istituto vendite giudiziarie.

QUALIFICA

il custode giudiziario, ai sensi dell'art. 65 e dell'art. 67 cpc, con la propria nomina assume la qualifica di ausiliario del Giudice pertanto è tenuto a conservare ed amministrare il bene immobile pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia.



LE FUNZIONI DEL CUSTODE

a cura di **Francesco Angeli**

LE FUNZIONI DEL CUSTODE

finalità dell'incarico di custode:

- garantire la conservazione dell'immobile;
- favorire la collocabilità dei beni pignorati sul mercato;
- figura di riferimento di tutte le parti del processo esecutivo compreso il debitore.

LE FUNZIONI DEL CUSTODE

il custode dovrà porre particolare attenzione allo stato di manutenzione dell'immobile pignorato specialmente con riguardo ad eventuali danni che lo stesso potrebbe provocare a persone e/o cose.

LE FUNZIONI DEL CUSTODE

nel caso in cui il custode ravvisi la pericolosità dell'immobile dovuta alla precarietà strutturale dello stesso, dovrà immediatamente avvisare gli enti addetti (comune, polizia municipale, vigili del fuoco) e dovrà altresì informare il Giudice in modo che lo stesso disponga i lavori di messa in sicurezza da porre a carico del creditore procedente.

LE FUNZIONI DEL CUSTODE

tutte le spese che sosterrà il creditore procedente relative alla messa in sicurezza dell'immobile saranno assistite dal privilegio speciale riconosciuto alle spese di natura conservativa previsto dall'art. 2770 cc.

LE FUNZIONI DEL CUSTODE

il giudice, con l'ordinanza di cui al quinto comma dell'articolo 560, 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.



LA RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

a cura di **Francesco Angeli**

in caso di inosservanza degli obblighi giuridici connessi all'espletamento del proprio incarico sarà tenuto al risarcimento del danno cagionato alle parti ai sensi dell'art. 2043 cc.

il custode che non esegue l'incarico assunto può essere condannato dal Giudice ad una sanzione che da euro 250 ad euro 500 così come previsto dall'art. 67 cpc.

il custode può incorrere anche in responsabilità di carattere penale in caso del compimento di atti illeciti previsti dalla normativa penale e quando ricorrono i requisiti soggettivi ed oggettivi del reato.

i reati nei quali può incorrere il custode sono:

- art. 388 cp – mancata esecuzione di un provvedimento del giudice;
- art. 650 cp – inosservanza dei provvedimenti dell'autorità;
- art. 677 cp – omissione di lavori su edificio che minacci rovina.



L'ATTIVITÀ DEL CUSTODE

a cura di Francesco Angeli

ESAME DEL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE

secondo la prassi seguita da molti Tribunali viene nominato custode il professionista iscritto negli elenchi tenuti ai sensi dell'art. 179 bis delle disposizioni attuative del codice di procedura civile. Può essere nominato custode anche l'Istituto Vendite Giudiziarie.

ESAME DEL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE

il custode è tenuto ad effettuare una formale accettazione dell'incarico.

il custode non accetterà l'incarico in presenza di motivi di incompatibilità.

ESAME DEL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE

il custode accederà al fascicolo del processo esecutivo immobiliare per verificare:

- i dati del compendio immobiliare pignorato;
- le generalità del debitore esecutato;
- le generalità dell'esperto stimatore se già nominato.

ESAME DEL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE

il custode, dall'esame della documentazione ipotecaria e catastale del compendio pignorato presente nel fascicolo, verificherà se sul compendio insistono trascrizioni e/o iscrizioni di gravami che potrebbero limitare la disponibilità effettiva dello stesso.



L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PARTE PRIMA

a cura di Francesco Angeli

IL PRIMO ACCESSO

il primo accesso al compendio immobiliare pignorato costituisce uno dei più importanti incombeni a carico del custode. Il primo accesso andrà fissato con sollecitudine mediante posta raccomandata AR.

IL PRIMO ACCESSO

nel caso in cui il debitore esecutato non si renda collaborativo non permettendo l'accesso all'immobile, il custode fisserà un nuovo accesso con l'ausilio della forza pubblica e, all'esigenza, con l'ausilio di un fabbro per aprire forzosamente la porta di accesso.

IL PRIMO ACCESSO

nel caso in cui il debitore esecutato risulti essere collaborativo e consenta l'accesso, il custode procederà a redigere un verbale di accesso da depositare nel fascicolo della procedura esecutiva.

IL PRIMO ACCESSO

il custode:

- illustrerà al debitore esecutato i propri compiti;
- informerà il debitore che dovrà rendersi disponibile a consentire visite da parte di interessati all'acquisto dell'immobile;

IL PRIMO ACCESSO

il custode:

- accerterà lo stato di occupazione dell'immobile;
- verificherà lo stato di conservazione dell'immobile.



L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PARTE SECONDA

a cura di Francesco Angeli

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE

l'accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

- immobile libero da persone e cose;
- immobile occupato dal debitore;
- immobile occupato da un terzo in forza di un contratto opponibile alla procedura esecutiva;

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE

l'accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

immobile occupato da un terzo in forza di un contratto opponibile alla
procedura esecutiva

- acquisizione di una copia del contratto che andrà depositato agli atti della procedura;
- acquisizione dei canoni di locazione incassati successivamente al pignoramento;

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE

l'accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

immobile occupato da un terzo in forza di un contratto opponibile alla
procedura esecutiva

- verifica della congruità del canone ai sensi dell'art. 2923 c. 3 cc;
- verifica dell'avvenuta trascrizione in caso di contratto di locazione ultranovennale;

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE

l'accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

immobile occupato da un terzo in forza di un contratto opponibile alla
procedura esecutiva

- invio al locatario della disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza utile;

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE

l'accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

immobile occupato da un terzo senza titolo opponibile alla procedura
esecutiva

in questo caso esistono i presupposti per la richiesta di emissione dell'ordine di liberazione. Il Giudice può rilasciare l'autorizzazione all'occupazione a fronte del pagamento di una indennità mensile.

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE

l'accertamento dello stato di occupazione dell'immobile

il custode è tenuto ad accompagnare gli interessati all'acquisto dell'immobile entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta di visita arriverà al custode tramite il portale delle vendite pubbliche.



L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PARTE TERZA

a cura di Francesco Angeli

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

il custode verificherà lo stato di conservazione dell'immobile invitando il proprietario a segnalare eventuali problematiche.

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

nel caso in cui il custode ravvisi situazioni di criticità dell'immobile dovrà chiedere al Giudice la nomina di un esperto, se non già nominato, per la valutazione dei lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile.

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

il custode è responsabile dell'immobile pertanto se dovesse ritenere che lo stesso potrebbe causare danni a persone e/o cose, dovrà immediatamente avvertire le autorità competenti.

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Il custode informerà il Giudice, tramite istanza, sullo stato dell'immobile, sulle sue criticità e sulle manutenzioni da effettuare per la messa in sicurezza dello stesso.



L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PARTE QUARTA

a cura di Francesco Angeli

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

a seguito dell'istanza del custode il Giudice convoca le parti del processo (creditore procedente e creditori intervenuti) per renderli edotti dell'entità delle manutenzioni da effettuare sull'immobile e chiedere al creditore procedente se intende sostenere tali spese. La stessa richiesta sarà effettuata ai creditori intervenuti in caso di rifiuto del creditore procedente.

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

se il creditore procedente accetta l'invito del Giudice i lavori saranno effettuati entro il termine indicato dal Giudice e la relativa spesa sarà sostenuta dal creditore procedente stesso.

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

la spesa relativa alla manutenzione, essendo di natura conservativa ed essendo stata sostenuta dopo il pignoramento, sarà assistita da privilegio ai sensi dell'art. 2770 cc pertanto nel riparto finale sarà preferita anche al creditore ipotecario di primo grado.

VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

nel caso in cui il ne creditore procedente ne i creditori intervenuti, in surroga del creditore procedente, non intendono sostenere la spesa di manutenzione straordinaria il Giudice dichiarerà l'estinzione dell'esecuzione per inattività delle parti.



L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PARTE QUINTA

a cura di **Francesco Angeli**

IL CONDOMINIO

nel caso in cui il compendio si trovi all'interno di un condominio, il custode dovrà rendere nota la propria nomina all'amministratore del condominio stesso.

IL CONDOMINIO

il custode dovrà acquisire dall'amministratore del condominio le seguenti informazioni:

- lo stato di pagamento degli oneri condominiali in quanto da indicare nell'avviso di vendita;
- i millesimi di proprietà rappresentati dall'immobile pignorato rispetto al condominio;

IL CONDOMINIO

le spese ordinarie di condomino, seppur sorte dopo il pignoramento dell'immobile, non devono essere pagate dal custode in quanto non sono di natura conservativa. Il condominio, se munito di titolo esecutivo, può intervenire nell'esecuzione.

IL CONDOMINIO

le spese straordinarie di condominio, se sorte dopo il pignoramento, gravano sulla procedura esecutiva immobiliare pertanto devono essere pagate dal custode, quando avrà disponibilità, a patto che vengano deliberate dall'assemblea di condomino. Tali spese saranno assistite da privilegio speciale ai sensi dell'art. 2770 cc in sede di ripartizione finale.



IL RENDICONTO DEL CUSTODE

a cura di **Francesco Angeli**

IL RENDICONTO

l'art. 560 c. 1 cpc dispone che il custode deve rendere il conto della gestione a norma dell'art. 593 cpc.

IL RENDICONTO

l'art. 593 cpc prevede che:

- nel termine fissato dal Giudice e comunque ogni trimestre il custode deve presentare in cancelleria il conto della sua gestione;
- deve depositare le rendite nei modi stabiliti dal Giudice;

IL RENDICONTO

- al termine della sua gestione il custode dovrà presentare al Giudice il conto finale della sua gestione;
- i conti parziali e quello finale devono essere approvati dal Giudice il quale risolve eventuali contestazioni da parte dei creditori con ordinanza non impugnabile.

IL RENDICONTO

il rendiconto della gestione sarà composto da una parte numerica e da una parte esplicativa letterale.

nella parte numerica il custode indicherà, in ordine di data, tutte le operazioni di natura finanziaria che ha effettuato indicando separatamente le entrate e le uscite.

IL RENDICONTO

la parte esplicativa-letterale dovrà riportare tutta l'attività svolta durante l'incarico di custode. In particolare dovrà indicare gli accessi effettuati nell'immobile allegando al rendiconto i relativi verbali di accesso.



IL (NUOVO) ORDINE DI LIBERAZIONE PARTE PRIMA

a cura di Francesco Angeli

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

ai sensi dell'art. 560 c. 3 cpc il Giudice dispone la liberazione dell'immobile con provvedimento impugnabile ai sensi dell'art. 617 cpc.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

la liberazione dell'immobile pignorato è disposta dal Giudice senza oneri per l'aggiudicatario, per l'assegnatario o per l'acquirente quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le modalità previste dal Giudice dell'esecuzione. Il Giudice potrà prevedere la notifica dell'ordine di liberazione a mezzo ufficiale giudiziario piuttosto che l'invio per raccomandata all'occupante dello stesso.



IL (NUOVO) ORDINE DI LIBERAZIONE PARTE SECONDA

a cura di Francesco Angeli

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

per espressa previsione normativa l'ordine di liberazione non sarà notificato all'occupante con il precetto.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

da ciò ne deriva che la copia dell'ordine di liberazione che sarà inviata all'occupante non dovrà essere munita della formula esecutiva apposta dal cancelliere.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

l'ordine di liberazione può essere emesso anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

una volta emesso l'ordine di liberazione il custode è obbligato a metterlo in esecuzione sino alla liberazione totale dell'immobile secondo i modi e i termini che a breve vedremo.



IL (NUOVO) ORDINE DI LIBERAZIONE PARTE TERZA

a cura di Francesco Angeli

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

se esentato dall'aggiudicatario o dall'assegnatario dell'immobile, il custode può interrompere l'attività di liberazione dell'immobile.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

il custode dovrà ricevere una dichiarazione scritta con la quale acquisirà e verbalizzerà l'espressa volontà dell'aggiudicatario o dell'assegnatario dell'immobile volta ad interrompere la procedura di liberazione dell'immobile stesso.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

se esentato alla liberazione, il custode dovrà informare il dichiarante che non potrà essere emesso un nuovo ordine di liberazione ne, tantomeno, potrà essere «riattivata» la procedura di liberazione precedentemente cessata.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

l'aggiudicatario o l'assegnatario che hanno chiesto l'interruzione della procedura di liberazione posta in essere dal custode, possono comunque iniziare una procedura di sfratto mettendo in esecuzione il decreto di trasferimento il quale prevede l'ingiunzione al debitore di rilasciare l'immobile libero da persone cose.



IL (NUOVO) ORDINE DI LIBERAZIONE PARTE QUARTA

a cura di Francesco Angeli

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

per l'attuazione dell'ordine di liberazione il Giudice può avvalersi della forza pubblica e può nominare ausiliari. Il custode, pertanto, in caso di necessità di intervento della forza pubblica, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Giudice per la richiesta di intervento della forza pubblica stessa.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

se nell'immobile si trovano beni mobile e/o documenti anche contabili il custode dovrà intimare alla parte tenuta al rilascio di asportarli assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

il custode dovrà individuare l'effettivo proprietario dei beni mobili al fine di comunicargli l'intimazione di asporto dei beni.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

la criticità della previsione normativa riguarda l'effettiva individuazione del proprietario dei beni mobili in quanto solo allo stesso va comunicata l'intimazione di asporto.



IL (NUOVO) ORDINE DI LIBERAZIONE PARTE QUINTA

a cura di Francesco Angeli

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

il custode darà atto dell'intimazione di asporto dei beni mobili in un verbale.
Se il proprietario dei beni mobili non è presente il verbale sarà notificato al proprietario stesso.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

particolare attenzione dovrà essere prestata in caso di assenza del proprietario dei beni mobili che dichiarano la proprietà degli stessi. Infatti il custode dovrà effettuare una ricerca, che dovrà essere più approfondita in caso di immobile commerciale, riguardo all'effettivo proprietario dei beni.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

mentre per l'immobile uso abitativo la presunzione di proprietà dei beni mobili in capo al proprietario/occupante dell'immobile è abbastanza semplice, per immobile uso commerciale la situazione potrebbe complicarsi sia per la presenza dei documenti contabili sia per la possibile presenza di beni mobili di proprietà di terzi (contratto di leasing)

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

qualora l'asporto dei beni mobili non sia eseguito entro il termine assegnato i beni ed i documenti si considereranno abbandonati al custode, salvo diversa disposizione del Giudice, ne dispone lo smaltimento e la distruzione.

L'ORDINE DI LIBERAZIONE

laddove il custode ritenga di aver rinvenuto beni dei quali cui non c'è la certezza della proprietà, dovrà riferire al Giudice al fine di ipotizzare una procedura che dia la massima pubblicità all'imminente smaltimento o distruzione dei beni stessi.