

Al Presidente dell'Associazione Notarile per le
Esecuzioni Immobiliari
Notaio Dr. Aldo Guarino
e, per suo tramite, ai Notai Delegati alle Vendite

e p.c.

All' Ill.mo Sig. Presidente
del Tribunale di Pordenone
Dr. Antonio Lazzaro

All'Ill.mo Sig. Presidente
Della Sezione Civile
Dr. Gaetano Appierto

All'Ill.mo Sig. Presidente
→ Del Consiglio dell'Ordine
Degli Avvocati di Pordenone
Avv. Giancarlo Zannier



Custodia degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare

Comunico che è stata raggiunta un'intesa con l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari che consente, dallo scorso mese di luglio, l'affidamento della custodia dell'immobile pignorato allo stesso professionista che è delegato alla vendita, secondo quella che è la prassi seguita da molti altri uffici e che appare la più adeguata alla conservazione dell'immobile ed al necessario coordinamento tra le attività di custodia e di vendita.

Si forniscono, in allegato, alcune istruzioni di carattere generale per l'esercizio dell'attività di custodia, che potranno essere integrate o modificate all'esito della prossima fase applicativa.

Pordenone, 8.8.2008

Il Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari
Dr. Francesco Petrucco Toffolo

Istruzioni per lo svolgimento dell'incarico di custode giudiziario

A – NOMINA

- 1) Il giudice dell'Esecuzione nomina il Custode Giudiziario contestualmente alla delega per la vendita, salvo che esigenze del caso impongano di anticipare la nomina. In entrambi i casi vi è identità di persona fisica tra delegato alla vendita e custode.
- 2) La cancelleria esecuzioni Immobiliari comunica con mezzo rapido e senza formalità al professionista designato l'intervenuta nomina.
- 3) Il Custode ritira copia della perizia di stima dell'immobile presso l'ufficio esecuzioni immobiliari, ovvero duplica il supporto informatico che contiene l'elaborato scritto.

B – PRIMO ACCESSO

- 1) Entro 20 giorni dalla nomina il custode giudiziario deve effettuare il primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.
- 2) Il Custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.
- 3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):
 - che è ancora possibile evitare la vendita;
 - che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore precedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
 - che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
 - che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560, 1° comma, c.p.c.;
 - che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione;
 - che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
 - che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
 - che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la vista;
 - che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto C) che segue;
 - che aggiudicato l'immobile il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione chiedendo al Giudice dell'Esecuzione l'emissione dell'ordine di liberazione se non già

pronunciato, salvo che l'aggiudicatario dichiari che vi provvederà personalmente una volta emesso il decreto di trasferimento;

4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificare la data certa. In difetto della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura:

- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziaria; altresì intima all'occupante che i canoni dovuti devono essere versati entro la scadenza prevista dal contratto nel conto corrente della procedura esecutiva;
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio coma da punto C) che segue.

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore di condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

6) In occasione del primo accesso il custode espone all'esterno dell'immobile in posizione visibile un cartello con le dimensioni tipiche di tali avvisi con la scritta "Tribunale di Pordenone - Es. Imm. n. - VENDESI - n. tel." indicando il numero dell'esecuzione e del custode o di suo collaboratore. Avvisa il debitore e gli occupanti l'immobile che in caso di rimozione dell'avviso l'immobile sarà liberato.

C - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1) Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori e mette in esecuzione l'ordine di liberazione (all'uopo richiesto se non contenuto nell'ordinanza di nomina).

2) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato. Ottenuta la revoca, mette in esecuzione l'ordine di liberazione (all'uopo richiesto se non contenuto nell'ordinanza di nomina).

3) Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficio Giudiziario.

D - VISITA DELL'IMMOBILE

1) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile. Deve inoltre consentire la visione della perizia di stima.

La persona che risponde al telefono (anche se trattasi di collaboratore del professionista) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie ed in particolare deve sapere precisare:

- a) che la vendita è stata delegata al professionista di cui fornirà nominativo e recapito;
- b) che le iscrizioni e trascrizioni di ipoteche e pignoramenti (non di domande giudiziali) potranno essere cancellate in forza dell'espresso ordine contenuto nel decreto di trasferimento con spese anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del professionista e recuperabili sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 cod. civ., con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari;

- c) che il giudice con decreto di trasferimento ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione di pignoramento, mentre le altre trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi degli artt. 2915 3 ss. Cod. civ. e, con il consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate;
- d) che intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ultimo comma c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile, se non già intervenuta (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo di rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale);
- 2) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né a maggior ragione, fornire i loro nomi. In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una

COPIA DELL'AVVISO DI VENDITA E DELLA PERIZIA

E – RENDIMENTO DEL CONTO

Il custode provvede a rendere il conto ex artt. 560 I ° comma e 593 c.p.c.. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria, resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.

F – COMPENSO DEL CUSTODE

Sarà riconosciuto al custode un compenso liquidato secondo i criteri che seguono.

A) In caso di lotto unico:

€ 3 al giorno per il primo anno

€ 2 al giorno per il secondo anno

€ 1 al giorno dal terzo anno

Fino all'importo massimo di € 2.500,00

B) In caso di pluralità di lotti:

€ 4 al giorno per il primo anno

€ 4 al giorno per il secondo anno

€ 1 al giorno dal terzo anno

Fino all'importo massimo di € 3.500,00

Oltre anticipazioni congrue e documentate ed accessori, esclusi rimborsi chilometrici.

Acconto di € 500,00 all'atto della nomina.

In caso di sostituzione del custode in precedenza nominato, al nuovo custode sarà riconosciuto un compenso calcolato come sopra, detratto quello liquidato in favore del custode sostituito e senza la concessione di acconti, salvo gravi motivi.