

Condividi
19-12-2007

Il custode nella procedura immobiliare

Il procedimento di espropriazione ex art. 559 e seguenti c.p.c.

Giuseppe Savona*

La custodia dei beni pignorati nel procedimento di espropriazione immobiliare viene regolato dall'art. 559 e seguenti del c.p.c.. Col pignoramento il debitore generalmente è costituito custode dei beni pignorati e di tutte le pertinenze (custode ex lege).

Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto o dell'esperto estimatore il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode persona diversa dello stesso debitore, quando quest'ultimo ostacoli il perito estimatore nel suo compito, quando l'immobile sia occupato da persona diversa dal debitore oppure nel caso di inosservanza degli obblighi incombenti al custode ex lege, ovvero quando non rende il conto della gestione ai sensi dell'art. 593 del c.p.c..

La nomina di custode può avvenire in udienza oppure con ordinanza fuori udienza. Nel primo caso il custode prende visione del provvedimento e dichiara di accettare contestualmente la carica di custode, mentre con la nomina del custode fuori udienza, la cancelleria provvede alla notifica del provvedimento tramite ufficiale giudiziario e successivamente, il custode deve presentare apposita istanza di accettazione da depositarsi in cancelleria ed inserirsi nel fascicolo dell'esecuzione. Una volta accettata la carica, il custode provvede a visionare il fascicolo ed in particolar modo la perizia estraendone copia, al fine di effettuare in breve tempo un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Il custode come atto preliminare invierà al debitore esecutato e a tutti i creditori una raccomandata a/r per comunicare la data e l'ora dell'accesso all'immobile pignorato e della relativa immissione nel possesso, comunicando la sua nomina di custode in sostituzione del debitore, invitando il debitore o gli occupanti a farsi trovare in casa per consentire l'immissione in possesso e la consegna di eventuale contratto di locazione. In occasione del sopralluogo il custode redigerà apposito verbale di accesso e/o di immissione nel possesso descrivendo sommariamente l'immobile, lo stato dei luoghi, nonché le operazioni effettuate in tale occasione. Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi (in questo caso si fa rilasciare una copia del contratto di fitto) illustrando, in ogni caso, quali sono le sue funzioni, in cosa consiste l'attività e quali sono i doveri dell'occupante. Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi qual'è la data della vendita, se già fissata, o eventualmente la data della prossima udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita.

Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita; che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti; che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura; che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; 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 d'inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode riferirà prontamente al giudice dell'esecuzione per disporre l'immediata liberazione dell'immobile, provvederà a comunicare al debitore esecutato se è stata già fissata la data di vendita ed il sito internet ed il giornale dove sarà pubblicata la pubblicità della vendita.

Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede agli occupanti copia del contratto registrato: se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (ovvero in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di un'eventuale azione

giudiziale; inviterà il conduttore a versare nelle sue mani con assegno circolare non trasferibile intestato alla custodia il canone di locazione pattuito, i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri con avviso che in mancanza sarà costretto alla ripetizione del pagamento e sfrattato per morosità; se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile (in quanto non registrato o successivo alla data di pignoramento), il custode invita gli occupanti a versare un'equa indennità per la detenzione dell'immobile salva più compiuta determinazione, successivamente relazionerà prontamente al giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti. Inoltre è opportuno interpellare l'amministratore del condominio (se esistente) via fax o con raccomandata a/r, in merito alla morosità delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quelle precedenti trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido. Il custode prontamente rimetterà al G.E. una breve relazione sulla gestione pregressa del debitore in veste di custode, sullo stato di occupazione dei luoghi, tale relazione è preferibile che venga inviata a tutti i creditori. Il custode inoltre presterà la dovuta collaborazione all'esperto nominato per l'accesso negli immobili oggetti dell'esecuzione e riferirà prontamente al G.E. qualora il debitore esecutato o terzi ostacolino le funzioni del custode o comunque l'accesso nei beni pignorati, a tal fine si provvederà a richiedere l'autorizzazione per i provvedimenti di cui all'art. 560 comma 3 del c.p.c. per la liberazione dell'immobile pignorato qualora non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso o parte dello stesso ovvero quando revoca la detta autorizzazione, se concessa in precedenza o quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Emesso il provvedimento di rilascio, il custode o il legale della custodia se nominato, 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 soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario. Il custode giudiziario nel termine fissato dal G.E., e in ogni caso entro la fine di ogni trimestre deve presentare in cancelleria il conto della sua gestione e depositare le rendite (canoni di locazione, indennità di occupazione, ecc.ecc...) nei modi stabiliti dal giudice, generalmente versando su un deposito bancario intestato alla procedura esecutiva indicato nel provvedimento di nomina.

Il custode evidenzierà analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia il saldo contabile della custodia, gli interessi eventualmente maturati sulle somme depositate, le entrate e le uscite e sommariamente l'attività compiuta. Al termine della gestione il custode deve presentare il rendiconto finale. I rendiconti finali e quelli parziali devono essere approvati dal giudice dell'esecuzione. Quest'ultimo con ordinanza non impugnabile risolve le contestazioni che sorgono in merito ad essi applicando le disposizioni degli art. 263 e seguenti del c.p.c..

Quando viene disposta la vendita dell'immobile pignorato ed il custode giudiziario viene contattato da persona interessata all'acquisto dell'immobile, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente come già detto in precedenza potrà essere chiamato a rispondere in solido;

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 la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; nè, a maggior ragione fornire i loro nomi; In occasione delle visite il custode indicherà il sito internet dove poter scaricare una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Il custode giudiziario deve essere presente all'udienza di vendita. Laddove l'immobile non sia stato

liberato prima della vendita, il custode provvede a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, su eventuale richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice provvederà a emettere contestualmente alla sottoscrizione del provvedimento di aggiudicazione. Appena effettuata l'aggiudicazione il custode invita l'aggiudicatario a ritirare copia integrale della perizia di stima presso la cancelleria dell'Ufficio Vendite Immobiliari.

Se invece è stato pronunciato l'ordine di immediata liberazione dell'immobile, il custode provvede ad estrarre copia autentica dello stesso facendo apporre la formula esecutiva e a notificare la stessa unitamente all'atto di precetto e successivamente l'avviso di saggio.

*dottore commercialista

Ordine dei Dottori Commercialisti per la circoscrizione del tribunale di Napoli - Caserta
commissioni di studio sul diritto fallimentare e procedure esecutive
Convegno: Le novità in tema di esecuzione immobiliare. Riflessioni in proiezione operativa
21/22 dicembre 2007 - Napoli - GRAND HOTEL PARKER'S - Corso Vittorio Emanuele, 135

VENERDÍ 21 DICEMBRE 2007

Ore 15,00 - Saluti

Dott. ACHILLE COPPOLA - Presidente ODC di Napoli

On.le ROSA RUSSO IERVOLINO - Sindaco del Comune di Napoli

Dott. MARIO ORFEO - Direttore de "Il Mattino"

Dott. FRANCESCO MATA CENA - Presidente ODC di Caserta

Ore 15,20 - 1 a Sessione

Presidenza della sessione, apertura e conclusioni

PROF. GIUSEPPE OLIVIERI - Ordinario presso l'Università degli studi di Napoli "Federico II"

Ore 15,35 - Relazioni

- I nuovi titoli esecutivi. La novella disciplina del pignoramento.
- L'intervento nel processo esecutivo. Disciplina ed effetti.
- La custodia: tipologie e disciplina.
- Ordine di liberazione; i terzi estranei.
- Il quadro delle opposizioni. La disciplina della loro introduzione.

Relatori

Dott. FRANCO DE STEFANO - Giudice Corte di Appello Tribunale di Salerno

Dott. SALVATORE SAIJA - Giudice Tribunale di Patti

Dott.ssa BARBARA PERNA - Giudice Tribunale S.M.C.V.

Dott. ROBERTO FONTANA - Giudice Tribunale di Milano

Dott. LUIGI ABETE - Giudice Tribunale di Napoli

Interventi Programmati:

Dott. GIANCARLO POSTERARO - Giudice Tribunale di Napoli

Dott. CESARE MAURO - Dottore Commercialista in Napoli

Dott. CORRADO D'AMBROSIO - Giudice Tribunale di Napoli

Dott.ssa MARIA PINA IORIO - Dottore Commercialista in Caserta

* * *

SABATO 22 DICEMBRE 2007

2 a Sessione

Ore 9.00 - Saluti

Dott. ANTONIO TUCCILLO - Consigliere ODC di Napoli
Dott. FRANCESCO CORBELLO - Consigliere ODC di Caserta
Dott. VITTORIO MARONE - Presidente Commissione Fallimentare ODC Napoli
VINCENZO LAUDIERO - Presidente UGDC di Napoli

Ore 9,20 - Presidenza della sessione, apertura e conclusioni

Prof. MODESTINO ACONE - Ordinario presso l'Università degli studi di Napoli "Federico II"

Ore 9,30 - Relazioni:

- I nuovi compiti dell'esperto. Le difficoltà che solitamente si prospettano
- La delega al professionista delle operazioni di vendita.
- Sospensione ed estinzione del processo di esecuzione.
- La distribuzione della somma ricavata e la risoluzione delle relative controversie.

Relatori

Dott. GIANCARLO GIUSTI - Giudice Tribunale di Reggio Calabria

Dott. FRANCESCO VIGORITO - Giudice Tribunale di Roma

Prof. Avv. ANGELO SCALA - Ordinario presso l'Università degli studi di Napoli "Parthenope"

Prof. Avv. FERRUCCIO AULETTA - Ordinario presso l'Università degli studi di Napoli "Federico II"

Interventi programmati:

GIUSEPPE DONGIACOMO - Giudice Tribunale S.M.C.V.

CLAUDIO CESARO - Dottore Commercialista in Caserta

ERMANNINO RESTUCCI - Avvocato in Napoli

FELICE D'ANNA - Ingegnere in Salerno. Perito stimatore

MASSIMO DI LAURO - Avvocato in Napoli

Inviato da Samsung Mobile