



**Luca Bernardini - Fabrizio Ricciardi - Antonella Scano
Barbara Stanchi - Roberto Tartaglia**

I CUSTODI GIUDIZIARI E I DELEGATI ALLA VENDITA

Con formulario



G. Giappichelli Editore

I CUSTODI GIUDIZIARI
E I DELEGATI ALLA VENDITA

Con formulario

Luca Bernardini - Fabrizio Ricciardi - Antonella Scano
Barbara Stanchi - Roberto Tartaglia

I CUSTODI GIUDIZIARI E I DELEGATI ALLA VENDITA

Con formulario



G. Giappichelli Editore

© Copyright 2018 - LINEA PROFESSIONALE - TORINO
© Copyright 2018 - G. GIAPPICHELLI EDITORE - TORINO
VIA PO, 21 - TEL. 011-81.53.111 - FAX 011-81.25.100
<http://www.giappichelli.it>

ISBN/EAN 978-88-7524-417-0

Composizione: La Fotocomposizione - Torino

Stampa: Stampatre s.r.l. - Torino

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633.

Le fotocopie effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da CLEARedi, Centro Licenze e Autorizzazioni per le Riproduzioni Editoriali, Corso di Porta Romana 108, 20122 Milano, e-mail autorizzazioni@clearedi.org e sito web www.clearedi.org.

Indice

	<i>pag.</i>
<i>Indice delle formule</i>	XV
<i>Prefazione</i>	XVII
di <i>Stefano Carmine De Michele</i>	

Capitolo I

Il custode giudiziario

di *Luca Bernardini*

1. La custodia giudiziale in generale	1
2. Nomina e durata dell'incarico	4
3. Attività preliminari (<i>rinvio</i>)	10
4. Poteri e doveri del custode	11
4.1. <i>Conservazione</i>	13
4.2. <i>Amministrazione e gestione</i> (<i>rinvio</i>)	14
4.3. <i>Legittimazione processuale</i> (<i>rinvio</i>)	15
4.4. <i>Rapporti con gli interessati all'acquisto</i>	16
4.5. <i>Altre attività</i>	17
5. Le spese di custodia	18
6. I rendiconti	19
7. La responsabilità del custode	23
7.1. <i>Responsabilità civile</i>	24
7.2. <i>Responsabilità penale</i>	30
8. Il compenso	32
8.1. <i>Quantificazione e liquidazione</i>	32
8.2. <i>L'impugnazione del decreto di liquidazione del compenso</i>	36

Capitolo II
L'esame del fascicolo dell'esecuzione
 di Antonella Scano

Premessa	40
Sezione I – Il controllo formale del fascicolo dell'esecuzione	42
1. Iscrizione a ruolo della procedura	42
2. Deposito di titolo, precetto, pignoramento e nota di trascrizione con attestazione di conformità	43
3. Deposito dell'istanza di vendita	45
4. Deposito della documentazione ipocatastale o del certificato notarile	46
5. Sussistenza di altri pignoramenti	47
Sezione II – Il controllo sostanziale del fascicolo dell'esecuzione	49
6. Verifica del titolo esecutivo	49
7. Esame dell'atto di precetto	52
8. Esame dell'atto di pignoramento e della sua notifica	53
8.1. <i>Il sequestro conservativo convertito in pignoramento</i>	57
9. Esame della nota di trascrizione	57
10. La documentazione ex art. 567 c.p.c.	59
11. L'esatta identificazione dell'oggetto del pignoramento: diritti pignorati, quote, immobili	61
11.1. <i>I diritti pignorati</i>	61
11.2. <i>Le quote del diritto pignorato</i>	63
11.2.1. <i>L'esecuzione su immobile in comunione ordinaria</i>	63
11.2.2. <i>L'esecuzione su uno o più immobili in comunione legale tra coniugi</i>	64
11.3. <i>L'esatta identificazione degli immobili pignorati</i>	67
12. Esatta identificazione delle parti	71
12.1. <i>Esecuzione contro il terzo proprietario</i>	71
12.2. <i>I fenomeni successori che si possono verificare in corso di procedura</i>	72
12.2.1. <i>Persona fisica</i>	73
12.2.2. <i>Persona giuridica</i>	73
13. L'effettiva titolarità del bene in capo al debitore (o al terzo proprietario): l'accertamento della continuità delle trascrizioni	74
13.1. <i>La mancata continuità delle trascrizioni per acquisto mortis causa</i>	75

	<i>pag.</i>
14. L'avvenuta notifica degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.	76
15. La sussistenza di formalità pregiudizievoli opponibili alla procedura	78
16. Il sequestro conservativo	79
17. I sequestri penali	80
17.1. <i>I sequestri e la confisca previsti nel codice antimafia</i>	80
17.2. <i>I sequestri penali diversi da quelli previsti dal codice antimafia</i>	82
17.3. <i>Il sequestro a garanzia della parte civile</i>	83
18. La trascrizione di domande giudiziali	83
18.1. <i>Le domande giudiziali trascritte dopo il pignoramento</i>	83
18.2. <i>Le deroghe al principio dell'effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale</i>	84
18.3. <i>Le domande giudiziali trascritte prima del pignoramento</i>	86
18.4. <i>Le domande giudiziali trascritte dopo l'ipoteca</i>	89
19. Ulteriori formalità da segnalare al giudice dell'esecuzione	89

Capitolo III

Gestione ed amministrazione del compendio pignorato

di Barbara Stanchi

1. Lo stato occupazionale dell'immobile	96
1.1. <i>Inquadramento fase accesso al compendio pignorato rispetto alla fase processuale del pignoramento (cenni)</i>	96
1.2. <i>Attività preliminari all'accesso – attività custodiale strettamente ed immediatamente funzionale all'accesso. Informativa al debitore e linee guida del C.S.M. (cenni)</i>	96
1.2.1. <i>Tempistiche per l'accesso. Linee guida del C.S.M. (cenni)</i>	99
1.3. <i>La patologia nell'accesso al compendio pignorato. Linee guida del C.S.M. Accesso forzoso e ordine di liberazione (cenni-rinvio)</i>	100
1.4. <i>L'accesso al compendio pignorato</i>	103
1.4.1. <i>Immobile vuoto</i>	103
1.4.2. <i>L'accesso nel compendio pignorato – ipotesi fisiologica. Informativa al debitore e linee guida del C.S.M. e verbale di immissione in possesso</i>	105
1.4.3. <i>Verbale di immissione in possesso: contenuto minimo</i>	109
2. La relazione al giudice dell'esecuzione. Inquadramento	114

	<i>pag.</i>
2.1. <i>Ipotesi di non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'atto di pignoramento sotto il profilo dell'oggetto</i>	115
2.2. <i>Ipotesi di non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e atto di pignoramento sotto il profilo del soggetto</i>	117
3. <i>Rapporti locativi: inquadramento</i>	121
3.1. <i>Contratto di locazione – opponibile e non opponibile – effetti rispetto alla procedura esecutiva</i>	121
3.2. <i>Disdetta del contratto di locazione</i>	125
3.2.1. <i>Rinnovazione e durata nei contratti di locazione vincolati</i>	125
3.2.2. <i>... diniego di rinnovo ex art. 3, comma 1, lett. g), legge 9 dicembre 1998, n. 431 in rapporto con la procedura esecutiva immobiliare (cenni)</i>	131
4. <i>Assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario della prole. Ipotesi, assegnazione casa coniugale senza prole. Ipotesi coniuge assegnatario e affidatario non debitore esecutato. Ipotesi coniuge assegnatario e affidatario anche debitore esecutato</i>	134
5. <i>Ordine di liberazione</i>	137
5.1. <i>Caratteristiche del provvedimento</i>	138
5.2. <i>Momento di emissione dell'ordine di liberazione</i>	139
5.3. <i>Modalità di esecuzione anche in confronto con il tradizionale strumento della procedura di rilascio di cui all'art. 605 c.p.c.</i>	141
5.3.1. <i>... con specifico riferimento ai beni mobili e documenti rinvenuti nel bene liberato</i>	143
5.4. <i>Stabilizzazione effetti ordine di liberazione</i>	145

Capitolo IV

Il professionista delegato alle operazioni di vendita

di *Luca Bernardini* (§ 1 e da 4 a 9)
e *Antonella Scano* (§ 2 e 3)

1. <i>La delega delle operazioni di vendita e la scelta del professionista</i>	147
2. <i>L'udienza ex art. 569 c.p.c.</i>	153
3. <i>L'ordinanza di delega</i>	156
3.1. <i>Il contenuto minimo</i>	158
3.2. <i>L'ordinanza di delega quale lex specialis e legge "quadro" del delegato</i>	160

	<i>pag.</i>
4. Il ricorso del delegato al giudice dell'esecuzione	161
5. Il reclamo avverso gli atti del delegato	163
6. La revoca del professionista	164
7. Le responsabilità del delegato	166
7.1. <i>Responsabilità civile</i>	166
7.2. <i>Responsabilità penale</i>	167
8. I rapporti riepilogativi	169
9. Il compenso	172

Capitolo V

Gli adempimenti propedeutici alla vendita

di Roberto Tartaglia

1. Premessa	175
2. La pubblicità della vendita: scopo e funzione	176
3. La norma di riferimento: l'art. 490 c.p.c.	176
4. L'evoluzione dell'art. 490 c.p.c.	177
4.1. <i>L'originaria versione dell'art. 490 c.p.c.</i>	177
4.2. <i>Il primo intervento del legislatore: la legge 28 dicembre 2001, n. 448</i>	178
4.3. <i>Il secondo intervento del legislatore: il d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito nella legge 14 maggio 2005, n. 80 e riformato dalla legge 28 dicembre 2005, n. 263</i>	178
4.4. <i>Il terzo ed ultimo intervento del legislatore: il d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132</i>	179
5. Il portale delle vendite pubbliche	180
5.1. <i>Le nuove norme connesse all'operatività del portale: l'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e l'art. 631 bis c.p.c.</i>	181
5.2. <i>I compiti del professionista delegato</i>	182
5.3. <i>Brevi cenni sulle modalità di pubblicazione</i>	184
6. Le altre forme di pubblicità previste dall'art. 490 c.p.c.	185
7. La comunicazione dell'avviso di vendita	186
8. Le conseguenze della irregolare esecuzione degli adempimenti pubblicitari	188
9. L'avviso di vendita	189
10. La gestione delle visite dell'immobile posto in vendita	192

Capitolo VI

Le operazioni di vendita delegata

di Luca Bernardini e Antonella Scano

Sezione I	196
1. Forme della vendita	196
2. Le vendite telematiche	197
3. Impedimento, sospensione e rinvio della vendita	199
4. Le offerte di acquisto e il loro esame	201
4.1. <i>Natura giuridica dell'offerta d'acquisto</i>	201
4.2. <i>Modalità di presentazione (e ricezione) dell'offerta nelle vendite con modalità analogica</i>	202
4.3. <i>Modalità di presentazione (e ricezione) dell'offerta nelle vendite con modalità telematica</i>	204
4.4. <i>Offerta cumulativa</i>	207
4.5. <i>Procuratore speciale</i>	208
4.6. <i>Offerta e aggiudicazione per persona da nominare</i>	208
4.7. <i>La verifica delle offerte</i>	209
5. Deliberazione sulle offerte	224
5.1. <i>Offerta unica</i>	224
5.2. <i>Gara tra gli offerenti</i>	224
5.3. <i>Vendite telematiche</i>	225
Sezione II	226
6. L'assegnazione	226
6.1. <i>Definizione</i>	226
6.2. <i>Soggetti legittimati e termine deposito istanza (art. 588 c.p.c.)</i>	226
6.3. <i>Requisiti di ammissibilità</i>	227
6.4. <i>Delibazione dell'istanza e provvedimento di assegnazione</i>	229
7. Verbalizzazione delle operazioni di vendita	230
8. Apertura delle buste e relativo verbale	231
9. Verbale di rinvio dell'esperimento	232
10. Verbale di ineseguita vendita	233
10.1. <i>Verbale di ineseguita vendita per carenze degli adempimenti pubblicitari ed emissione dell'avviso per l'esperimento "rinnovato"</i>	233
10.2. <i>Verbale di ineseguita vendita per mancanza di offerte ovvero per offerte inefficaci ed emissione nuovo avviso di vendita</i>	234
11. Verbale di aggiudicazione o di assegnazione	234

pag.

Capitolo VII

*Gli adempimenti successivi all'aggiudicazione*di *Barbara Stanchi*

1.	Il termine per il versamento del saldo prezzo	237
2.	L'acquisizione della documentazione necessaria al calcolo degli oneri per il trasferimento	238
3.	L'acquisizione della precisazione del credito <i>ex art. 2855 c.c.</i> da parte del creditore fondiario per lo svincolo del credito <i>ex art. 41 T.U.B.</i>	240
4.	Il versamento del saldo prezzo mediante finanziamento bancario	240
5.	L'assunzione del debito ipotecario e l'aggiudicazione in favore del creditore ipotecario <i>ex artt. 508 e 585 c.p.c.</i>	241
6.	Il versamento rateale del saldo prezzo	242
7.	Informativa all'aggiudicatario su saldo prezzo e spese	243
8.	La decadenza dell'aggiudicatario	244

Capitolo VIII

*Il decreto di trasferimento*di *Fabrizio Ricciardi*

	Premessa	247
1.	Contenuto del decreto di trasferimento	248
	1.1. <i>Le parti ed il diritto trasferito</i>	250
	1.2. <i>La descrizione e l'individuazione catastale dell'immobile</i>	251
2.	Trascrizione e voltura del decreto di trasferimento	252
3.	L'effetto purgativo del decreto di trasferimento	253
	3.1. <i>Cancellazione delle formalità pregiudizievoli</i>	254
	3.2. <i>Determinazione degli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami</i>	255
	3.2.1. <i>Trascrizioni</i>	255
	3.2.2. <i>Ipotecche volontarie (ricadenti nel d.P.R. n. 601/1973)</i>	256
	3.2.3. <i>Altre ipotecche volontarie, ipotecche giudiziali e ipotecche legali</i>	256
4.	Registrazione del decreto di trasferimento	257
	4.1. <i>La tassazione del decreto di trasferimento e le agevolazioni fiscali</i>	258
	4.1.1. <i>La tassazione del decreto di trasferimento tra persone fisiche</i>	260

	<i>pag.</i>
4.1.2. <i>La tassazione del decreto al trasferimento da persona giuridica a persona fisica</i>	261
4.1.3. <i>La tassazione del decreto di trasferimento tra soggetti esercenti attività di impresa o di arti e professioni</i>	263
4.1.4. <i>La tassazione del decreto di trasferimento su terreni</i>	263

Capitolo IX

La distribuzione del ricavato

di *Fabrizio Ricciardi*

Premessa	269
1. La distribuzione del ricavato	271
2. L'individuazione della massa attiva da distribuire	273
3. Individuazione dei creditori ammessi alla distribuzione (differenza tra i creditori titolati e creditori sprovvisti di titolo esecutivo)	275
4. Creditori intervenuti tempestivamente e tardivamente: differenze	277
5. Ordine di collocazione dei crediti e distinzione dei privilegi	279
6. Il calcolo degli interessi sulla prelazione ipotecaria <i>ex art. 2855 c.c.</i>	282
6.1. <i>Nozione di anno in corso: determinazione del biennio anteriore e dell'anno in corso alla data del pignoramento</i>	282
7. Il progetto di distribuzione parziale (il nuovo art. 596 c.p.c.)	283
8. Il progetto di distribuzione a seguito di istanza di conversione	284
9. Il progetto di distribuzione nel giudizio di divisione	284
10. L'invio del progetto di distribuzione alle parti	285
11. Esempio di redazione progetto di graduazione e progetto di distribuzione	286

Capitolo X

Fattispecie particolari

di *Roberto Tartaglia*

Sezione I – L'espropriazione del bene indiviso	289
1. Premessa	289
2. I provvedimenti del giudice dell'esecuzione	291
3. Le attività del custode e del professionista delegato	292
4. Il giudizio di divisione endoesecutivo	293

	<i>pag.</i>
Sezione II – Procedure concorsuali ed esecuzione ordinaria	297
5. Il fallimento del debitore: principi generali	297
6. Fallimento e credito fondiario	298
7. Le conseguenze sulla distribuzione del ricavato	300
8. Il concordato preventivo	301
9. Il procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento	302
Sezione III – L’art. 41 del “Testo Unico Bancario”: il versamento diretto del saldo prezzo di aggiudicazione in favore del creditore fondiario	304
10. La norma in oggetto	304
11. Le condizioni di applicabilità	305
12. Le attività del professionista delegato	306
13. Esempi e fattispecie	309
 <i>Formule</i>	 311

Indice delle formule

	<i>pag.</i>
001. Modulo controllo procedura	313
002. Comunicazione al precedente per integrazioni della documentazione e richiesta fondo spese	316
003. Relazione del custode giudiziario al G.E. per problemi emersi dal controllo formale del fascicolo	318
004. Comunicazione al debitore della nomina e dell'accesso	320
005. Verbale di immissione in possesso	321
006. Verbale di accesso negativo	323
007. Avviso di mancato accesso	324
008. Modulo informativa esecutato	325
009. Comunicazione della nomina all'amministratore del condominio	329
010. Richiesta dell'indennità di occupazione	330
011. Richiesta dei canoni e diniego di rinnovo o disdetta locazione	331
012. Relazione iniziale del custode	332
013. Ordine di liberazione emesso prima dell'udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i>	334
014. Ordine di liberazione emesso all'udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i>	338
015. Ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione	341
016. Verbale di accesso per l'attuazione dell'ordine di liberazione con presenza esecutato	344
017. Verbale di liberazione dell'immobile pignorato	346
018. Verbale di richiesta della forza pubblica	348
019. Rendiconto trimestrale custode	349
020. Rendiconto finale custode	350
021. Istanza di liquidazione del compenso del custode	353
022. Rapporto riepilogativo iniziale del delegato	356
023. Ricorso <i>ex art. 591 ter c.p.c.</i>	358
024. Rapporto riepilogativo semestrale del delegato	359
025. Rapporto riepilogativo finale del delegato	360
026. Descrizione immobile per ordinanza di vendita	363
027. Richiesta fondo PVP	364
028. Richiesta del delegato al custode degli adempimenti pubblicitari	365

	<i>pag.</i>
029. Richiesta del custode o del delegato al gestore degli adempimenti pubblicitari	366
030. Verbale di visita offerenti	367
031. Verbale di rinvio per impedimento del delegato	368
032. Verbale di apertura buste (analogiche)	369
033. Verbale di vendita con rinvio interlocutorio	371
034. Verbale di vendita senza incanto non eseguita	373
035. Verbale di aggiudicazione unico offerente	374
036. Verbale di aggiudicazione con offerenti senza gara	377
037. Verbale di aggiudicazione con offerenti con gara	380
038. Verbale di assegnazione	383
039. Verbale di ricezione della nomina del terzo	386
040. Richiesta del delegato delle note di precisazione dei crediti	387
041. Autorizzazione <i>ex artt.</i> 508 e 585 c.p.c.	388
042. Avviso di mancato versamento del saldo prezzo	390
043. Comunicazione all'aggiudicatario per il saldo prezzo e oneri	391
044. Comunicazione all'aggiudicatario per il versamento <i>ex art.</i> 41 T.U.B.	394
045. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio per agevolazione prima casa e credito di imposta	395
046. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'aggiudicatario per l'agevolazione prezzo-valore	397
047. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio per agevolazione prima casa	398
048. Minuta del decreto di trasferimento nell'esecuzione	399
049. Minuta del decreto di trasferimento nella divisione	402
050. Denuncia al Ministero per diritto di prelazione	405
051. Avviso <i>ex art.</i> 587, comma 2, c.p.c. responsabilità aggiudicatario	406
052. Fattura vendita con <i>reverse charge</i>	407
053. Comunicazione alle parti della bozza del progetto di distribuzione e piano di riparto	408
054. Progetto di distribuzione e piano di riparto parziale su vendita di lotti	409
055. Progetto di distribuzione e piano di riparto su conversione	413
056. Progetto di distribuzione e piano di riparto	415
057. Progetto divisionale	423
058. Istanza di liquidazione del compenso del delegato	426
059. Verbale di apertura buste e di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura	428
060. Verbale di apertura buste e di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista	432
061. Verbale di apertura buste e di avvio della gara con modalità telematica asincrona	437
062. Verbale di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona	440

Prefazione

La trattazione che vi accingete a leggere è dedicata al custode giudiziario ed al delegato alla vendita e costituisce una aggiornata, compiuta ed assolutamente esaustiva disamina di tutte le problematiche che riguardano la funzione e le varie attività di questi fondamentali ausiliari del giudice dell'esecuzione immobiliare.

È ben nota l'espansione che nella legislazione più recente ha ricevuto la figura del professionista delegato alle operazioni di vendita, divenuto ora il soggetto principale di tutte le fasi processuali (vendita forzata, trasferimento del bene, distribuzione del ricavato) che seguono la delega assegnatagli, oggi pressoché obbligatoriamente, dal giudice dell'esecuzione.

Ed allo stesso modo, anche il custode giudiziario ha visto di recente ampliate dalla normativa le sue attribuzioni, ad esempio in tema di liberazione dell'immobile pignorato, mentre ancora più incisivamente prassi virtuose degli Uffici giudiziari lo hanno posto in prima linea sin dall'inizio della espropriazione a tutela della correttezza e regolarità della procedura nonché della migliore conservazione ed amministrazione del bene pignorato.

Gli Autori trattano perciò in maniera sistematica tutti gli aspetti della variegata attività di questi ausiliari, esaminando diffusamente i compiti che essi vengono via via ad assumere nello svolgimento della procedura esecutiva.

L'esame viene così opportunamente condotto secondo un criterio cronologico, fondato sulla successione delle fasi processuali della espropriazione immobiliare, e si sofferma su tutte le problematiche conseguenti, che risolve via via attraverso una puntuale riconduzione delle fattispecie al dato normativo (codicistico e speciale) di riferimento ed ai più consolidati orientamenti della giurisprudenza della Suprema Corte.

Attraverso l'attenta lettura dei capitoli che compongono il trattato, custode e delegato possono quindi trovare un sicuro riferimento normativo ed indiscutibili soluzioni operative per il compimento delle attività che la legge ed il giudice dell'esecuzione gli hanno affidato.

Il formulario, completissimo ed aggiornato, permette poi agli ausiliari di affrontare con sicurezza tutte le delicate attività di competenza.

La vastità dei compiti assegnati a questi due ausiliari durante tutta la vicenda espropriativa e la completezza e la accuratezza della loro trattazione da parte degli Autori producono però l'effetto di rendere davvero stimolante anche per il giudice e l'avvocato (vuoi del creditore che dell'esecutato) la rilettura, sotto la lente dei compiti del custode e del delegato, di tutte le attività processuali che li vedono, anche essi, partecipi.

Così, si verrà a realizzare non solo una migliore comprensione delle fattispecie (viste, opportunamente, con occhi diversi) ma soprattutto la possibilità di un maggiore controllo da parte del giudice dell'esecuzione sulla attività di questi suoi due ausiliari e una migliore comprensione per le altre parti del processo dei propri oneri e diritti nella espropriazione immobiliare.

Visto sotto tale aspetto, il presente trattato non si dirige quindi affatto solo ai custodi e delegati, ma si impone allo studio di ogni cultore della espropriazione immobiliare ed all'attenzione di tutti coloro che, professionalmente, vi partecipano.

Questa ultima considerazione, permette infine di apprezzare quella che, a mio avviso, costituisce la ragione fondamentale del pregio della trattazione e cioè la qualità professionale dei suoi Autori.

A volte, infatti, le trattazioni di argomento specialistico nella materia della espropriazione immobiliare scontano una mancanza di adeguata esperienza pratica o l'adesione a tesi che non incontrano affatto il favore della giurisprudenza di merito e di legittimità.

Gli Autori di questa trattazione sono tutti Professionisti che da molti anni prestano la propria attività di ausiliari del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Roma.

La varietà e complessità delle fattispecie che compaiono davanti al maggiore Ufficio giudiziario del Paese, la vivacità del suo settore esecuzioni e la sinergia con le Associazioni professionali che si occupano della materia hanno prodotto risultati eccellenti in tema di preparazione degli ausiliari.

Questa trattazione rispecchia quindi al meglio la professionalità degli ausiliari del giudice dell'esecuzione immobiliare e si pone in piena aderenza con gli orientamenti operativi e giurisprudenziali più accreditati, che hanno visto recente consacrazione nella delibera che il Consiglio Superiore della Magistratura ha dedicato l'11 ottobre 2017 alle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari".

La lettura attenta del trattato permette così di apprezzare come tutta la materia e le soluzioni operative adottate dagli Autori si pongano nel solco

delle fondamentali ed oggi imprescindibili indicazioni fornite ai giudici della esecuzione dall'Organo di autogoverno della magistratura, al fine di condurre al meglio e più rapidamente alla sua conclusione il processo esecutivo immobiliare.

Anche per tale verso, quindi, questa nuova esposizione dei compiti del custode e del delegato si presenta aggiornata, modernissima e destinata al sicuro favore degli interpreti più avvertiti della svolta oggi impressa al processo esecutivo immobiliare.

Stefano Carmine De Michele
Presidente del Tribunale di Tivoli

Capitolo I

Il custode giudiziario

di *Luca Bernardini*

SOMMARIO: 1. La custodia giudiziale in generale. – 2. Nomina e durata dell’incarico. – 3. Attività preliminari (*rinvio*). – 4. Poteri e doveri del custode. – 4.1. *Conservazione*. – 4.2. *Amministrazione e gestione* (*rinvio*). – 4.3. *Legittimazione processuale* (*rinvio*). – 4.4. *Rapporti con gli interessati all’acquisto*. – 4.5. *Altre attività*. – 5. Le spese di custodia. – 6. I rendiconti. – 7. La responsabilità del custode. – 7.1. *Responsabilità civile*. – 7.2. *Responsabilità penale*. – 8. Il compenso. – 8.1. *Quantificazione e liquidazione*. – 8.2. *L’impugnazione del decreto di liquidazione del compenso*.

1. La custodia giudiziale in generale

L’autorità giudiziaria, per necessità o per motivi di opportunità, spesso si avvale di ausiliari aventi specifiche competenze tecniche, normalmente estranei agli organi che amministrano la giustizia e alle parti¹.

Presupposto perché si sia al cospetto di un ausiliario di giustizia² è che allo stesso la legge ovvero l’autorità giudiziaria conferisca nell’ambito di un determinato processo un incarico da cui discendono poteri, responsabilità e diritti.

Durante lo svolgimento dell’incarico l’ausiliario è sottoposto alle direttive dell’autorità giudiziaria.

¹Una definizione di “ausiliario del magistrato” è rinvenibile all’art. 1, comma 1), d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo unico delle spese di giustizia) ove, seppure ai meri fini della disciplina delle relative spese, è indicato tale “*il perito, il consulente tecnico, l’interprete, il traduttore e qualunque altro soggetto competente, in una determinata arte o professione o comunque idoneo al compimento di atti, che il magistrato o il funzionario addetto all’ufficio può nominare a norma di legge*”.

²Per quanto di interesse della presente trattazione, in via generale gli ausiliari di giustizia sono disciplinati dagli artt. 61-68 c.p.c.

Venendo specificamente alla figura del custode, in linea generale può dirsi che la sua funzione è tipicamente quella di conservare e amministrare i beni pignorati o sequestrati³, rendendo il conto del proprio operato⁴.

Egli è altresì dotato di legittimazione processuale⁵.

È ormai pacifica la qualificazione giuridica della custodia giudiziale come funzione pubblicistica svolta sotto il controllo dell'autorità giudiziaria che nomina l'ausiliario.

Risultano infatti superate le tesi che vedevano nell'ausiliario alternativamente un soggetto incaricato dell'esecuzione di un negozio privato al pari di un rappresentante⁶, un gestore di affari altrui ovvero un sostituto del soggetto che subisce la custodia⁷.

Il custode, collaborando al perseguimento degli scopi della funzione giudiziaria, è interprete non solo dell'interesse particolare delle parti del giudizio, bensì e in primo luogo di quello generale di conservazione del bene, della sua amministrazione e, nello specifico caso delle procedure esecutive, della sua liquidazione.

Si è al cospetto di un ufficio di diritto pubblico, non ostante nel processo si perseguano interessi privati, e il custode ha natura di pubblico ufficiale, al pari del giudice che amministra la giustizia, essendo di quest'ultimo appunto ausiliario⁸.

Sotto altro profilo la custodia giudiziale, pur non essendo una persona giuridica in quanto non dotata di capacità giuridica generale, ha per certo una sua soggettività, in quanto costituisce un centro di imputazione di rapporti giuridici avente una capacità limitata alle finalità che persegue l'autorità giudiziaria avvalendosi di un ausiliario.

Specificamente nelle esecuzioni immobiliari, nella prassi della più parte degli uffici giudiziari consolidatasi successivamente alla novella che ha riformato

³ Art. 65, comma 1, c.p.c.

⁴ Cfr. art. 521, comma 3, c.p.c. per i beni mobili e art. 560, comma 1, c.p.c. per i beni immobili, espressamente richiamati dall'art. 676, comma 6, c.p.c. per il sequestro giudiziario e comunque da ritenersi applicabili altresì a quello conservativo.

⁵ Art. 560, comma 5, c.p.c.

⁶ Cass. 2 marzo 1934. Secondo tale ricostruzione si sarebbe al cospetto di un rappresentante *in incertam personam*, essendo il rappresentato a seconda dei casi l'aggiudicatario, l'assegnatario o il debitore.

⁷ Cass. n. 7693/2006.

⁸ L'art. 59, comma 2, del d.P.R. n. 116/2002 (testo unico delle spese di giustizia) richiama espressamente la "*natura pubblicistica dell'incarico*".

mato la materia a decorrere dall'1 marzo 2006⁹, oltre alle tipiche funzioni di amministrazione e gestione del compendio pignorato¹⁰, al custode è stato richiesto di favorirne la collocazione sul mercato, pubblicizzando la vendita giudiziaria, realizzando un raccordo tra la procedura esecutiva e gli interessati all'acquisto, fornendo loro ogni informazioni rilevante, accompagnandoli nella visione dell'immobile e, ove necessario, conseguendone la disponibilità¹¹.

Dalle esperienze giudiziarie in cui la prassi era costituita dalla sua nomina in via generalizzata si è potuto constatare un sensibile beneficio per l'efficienza del processo esecutivo.

Dopo oltre due lustri dall'entrata in vigore della riforma del processo esecutivo immobiliare, il Consiglio Superiore della Magistratura, nel tracciare linee guida per le relative "buone prassi"¹², ha preso le mosse dall'affermazione di principio secondo la quale l'espropriazione forzata deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità, al fine di liquidare i cespiti pignorati conseguendo quanto prima il massimo ricavato, da destinare ai creditori e, in via residuale, all'esecutato.

Gli interessi coinvolti dal processo esecutivo sono stati individuati nel soddisfacimento delle ragioni creditorie, di quelle del debitore, di quelle del soggetto esecutato¹³, il quale ha diritto a veder liquidato il compendio pignorato ad un prezzo non vile, di quelle dello Stato, responsabile della ragionevole durata del processo esecutivo¹⁴, degli interessi dell'economia interna, in quanto la parte preponderante dei finanziamenti concessi a privati e imprese sono garantite da ipoteca su immobili, nell'affidabilità dell'economica nazionale nel panorama internazionale, nel favorire le entrate fiscali dello Stato, oltre che nel recupero dei propri crediti.

⁹ Legge 14 maggio 2005, n. 80 e legge 28 dicembre 2005, n. 263.

¹⁰ Alla norma di cui all'art. 65, comma 1, c.p.c. che tratteggia in via generale la figura del custode si sovrappone il disposto dell'art. 560, comma 5, c.p.c. secondo il quale, specificamente in materia di espropriazione immobiliare, "il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato".

¹¹ Secondo il disposto dell'art. 560, comma 3, c.p.c., il custode esercita le "azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità".

¹² Delibera dell'11 ottobre 2017 scaricabile alla URL https://www.csm.it/web/csm-internet/norme-e-documenti/dettaglio/-/asset_publisher/YoFfLzL3vKc1/content/linee-guida-in-materia-di-buone-prassi-nel-settore-delle-esecuzioni-immobiliari.

¹³ Che nell'ipotesi di cui all'art. 602 c.p.c. può essere anche soggetto diverso dal debitore.

¹⁴ Secondo i parametri fissati dalla legge n. 89/2001 (c.d. legge Pinto) e dall'art. 6 della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali.

E proprio al custode giudiziario del compendio pignorato è stato riservato dal legislatore¹⁵ e nelle prassi di un numero sempre maggiore di uffici giudiziari un ruolo determinante per la miglior tutela di tali interessi¹⁶.

2. Nomina e durata dell'incarico

Con la notificazione del pignoramento l'esecutato è costituito custode del bene, dei relativi accessori, delle pertinenze e dei frutti¹⁷, senza possibilità di rinunciare all'incarico e al più potendo chiedere di essere sostituito¹⁸.

In tali casi la parte vede mutare il titolo di possesso del bene, in quanto da che esercitava il diritto dominicale nel proprio interesse, i relativi poteri divengono vincolati all'interesse superiore del processo esecutivo.

Tale custode *ope legis* non è esonerato dall'obbligo di rendiconto¹⁹, non può locare l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, non ha diritto a compenso²⁰ e, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione²¹, può continuare ad abitare l'immobile o parte di esso²².

La sostituzione quale custode di una persona diversa dal titolare del diritto oggetto di pignoramento può essere disposta dal giudice dell'esecuzione su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, sentito il debitore²³, ovvero quando l'esecutato non occupi l'immobile²⁴ o ne sia disposta la liberazione.

¹⁵ Ancor di più da ultimo con la riforma dell'art. 560 c.p.c. in materia di attuazione dell'ordine di liberazione del compendio pignorato operata dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni nella legge 30 giugno 2016, n. 119.

¹⁶ Al punto che la giurisprudenza non ha mancato di evidenziare "*forti analogie con le attività liquidatorie del curatore fallimentare*" (Cass. n. 924/2013).

¹⁷ Art. 559, comma 1, c.p.c.

¹⁸ Dal che consegue che, in ogni caso, sino alla sua sostituzione avrà gli obblighi e le responsabilità connessi alla funzione.

¹⁹ Art. 593 c.p.c.

²⁰ Non è pacifico tra gli interpreti se abbia diritto al rimborso delle spese vive sostenute per l'amministrazione.

²¹ Dal che si evince che a rigore l'esecutato debba presentare apposite istanza.

²² Art. 560, comma 3, c.p.c.

²³ Art. 559, comma 2, primo periodo, c.p.c.

²⁴ Art. 559, comma 2, secondo periodo, c.p.c. La circostanza può essere riferita dall'esperto stimatore incaricato ai sensi dell'art. 173 *bis*, comma 1, lett. 3), disp. att. c.p.c. di verificare lo stato di possesso del bene.

Tra le ipotesi in cui quest'ultimo provvedimento deve in ogni caso essere assunto vi è quella in cui il giudice non ritenga di consentire all'esecutato l'“abitazione” dell'immobile²⁵, non essendo possibile a rigore mantenerlo nella disponibilità del bene per un uso diverso dall'abitativo e comunque in tutti i casi in cui l'esecutato medesimo non abbia espressamente richiesto di essere autorizzato ad abitare l'unità immobiliare.

Tale autorizzazione dovrebbe a rigore essere negata in tutti quei casi in cui l'esecutato non risulti abitare l'immobile al momento dell'esecuzione del pignoramento, risultando rilevante la situazione di fatto riscontrabile al momento dell'avvio della procedura espropriativa.

Chiaramente il giudice dell'esecuzione, quand'anche la abbia autorizzata, può in qualsiasi momento revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile²⁶.

Onde favorire la nomina di un soggetto professionale quale custode del bene in vista della sua collocazione sul mercato, nella prassi ha tuttavia trovato valorizzazione la norma che impone al giudice di sostituire il custode d'ufficio in caso di inosservanza degli obblighi incombenti sulla parte esecutata²⁷ e quando sia disposta la liberazione del bene²⁸.

Gli obblighi cui tipicamente contravviene il custode *ex lege* sono quelli di rendere il conto della gestione²⁹, di agevolare l'accesso presso l'immobile all'esperto per procedere alla stima ovvero le visite degli interessati al suo acquisto o di versare i canoni percepiti.

La scelta di prediligere la nomina di un custode giudiziario terzo trova fondamento nella constatazione che, nella più parte dei casi, il debitore dimostra scarso interesse alla conservazione di un bene che considera ormai perso perché destinato ad essere espropriato, non consente le visite dello stesso da parte dei potenziali interessati al suo acquisto in occasione della vendita giudiziaria, né lo consegna spontaneamente dopo l'aggiudicazione.

Ove si consideri nel suo complesso l'attività di custodia nelle espropriazioni immobiliari, risulta agevole comprendere la ragione per la quale nella prassi di numerosi uffici giudiziari la nomina del custode terzo sia anticipata al momento in cui è affidato l'incarico all'esperto stimatore, affinché con esso collabori sin dalle battute iniziali della procedura esecutiva.

²⁵ Art. 560, comma 3, c.p.c.

²⁶ Art. 560, comma 3, c.p.c.

²⁷ Art. 559, comma 3, c.p.c.

²⁸ Art. 560, comma 3, c.p.c.

²⁹ Art. 560, comma 1, c.p.c.

Tale scelta è altresì ispirata dal voler far sì che l'interlocuzione tra i due ausiliari consenta all'esperto di controllare la completezza della documentazione rilevante³⁰, prima della redazione della relazione di stima, potendo contare sull'ausilio di un professionista di indiscusso aiuto nella relativa verifica³¹, dovendosi presumere che sia dotato di adeguate competenze giuridiche.

Salvo il caso in cui il giudice dell'esecuzione non lo ritenga utile in considerazione della particolare natura del bene³², la sostituzione dell'esecutato custode *ex lege* con il soggetto incaricato delle operazioni di vendita ovvero con l'istituto per le vendite giudiziarie³³ è in ogni caso necessaria al momento della pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni³⁴.

Ciò non vuol tuttavia dire che, qualora l'esecutato sia già stato sostituito nella custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione della vendita³⁵, il custode eventualmente nominato debba essere necessariamente sostituito con il professionista delegato.

Sino a tale momento, custode del compendio pignorato in sostituzione dell'esecutato in astratto può essere per tanto nominato chiunque e non solo i professionisti delegabili³⁶ o detto istituto.

Tuttavia, la prassi invalsa in numerosi uffici giudiziari di nominare custo-

³⁰ L'art. 173-bis, comma 2, disp. att. c.p.c. richiede all'esperto, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

³¹ Lo stesso C.S.M. nelle sue linee guida ha ritenuto opportuno "*un supporto convergente di professionalità distinte: l'una – quella dello stimatore – maggiormente avvezza ai risvolti dell'inventariazione, della classificazione e della descrizione estimativa, censuaria, planimetrica dei beni; l'altra – quella del custode (che sia un soggetto formatosi anche sulle discipline giuridiche) – addestrata a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione catastale e urbanistica dei beni e dei diritti che prima facie vi insistano*".

³² Si pensi ad esempio al caso di un'area non recintata non suscettibile di arrecare pericolo a terzi quale ad esempio un parcheggio asfaltato o ricoperto di ghiaia, di un bosco, di un fabbricato diroccato e collocato in posizione isolata.

³³ Qualora per qualsiasi motivo il professionista delegato risulti indisponibile ad assumere altresì l'incarico di custodia, a rigore l'unico ulteriore soggetto nominabile custode è l'istituto vendite giudiziarie. Tuttavia, in considerazione del fatto che tale istituti non operano in tutti i circondari, può ritenersi che in tali casi il giudice possa nominare custode altresì altro soggetto.

³⁴ Art. 559, comma 4, c.p.c.

³⁵ Art. 569 c.p.c.

³⁶ Perché iscritti nell'elenco *ex art. 179 ter* disp. att. c.p.c.

de un terzo sin dal momento in cui è affidato l'incarico all'esperto stimatore, e la prospettiva che in ogni caso all'udienza per l'autorizzazione della vendita³⁷ tale ausiliario dovrà essere in ogni caso sostituito con il professionista delegato ovvero con l'istituto vendite giudiziarie, nella pressoché totalità dei casi ha indotto i giudici dell'esecuzione ad individuare sempre e comunque il custode da sostituire tra gli iscritti al suddetto elenco ovvero nell'istituto.

Chiaramente così operando³⁸ il custode ha la possibilità di conoscere ogni dettaglio dell'esecuzione sin dalla sua fase iniziale, collaborare con l'esperto stimatore, prendere contatto da subito con il debitore³⁹ e verificare lo stato di occupazione del bene, interagire con gli interessati all'acquisto in occasione delle visite, che poi potrebbero formulare offerte in sede di vendita senza incanto⁴⁰ e quindi rendersi aggiudicatari del compendio, potendo in tal modo svolgere al meglio il ruolo di ausiliario del giudice dell'esecuzione.

Una volta sostituito, non è ragionevole ritenere che l'esecutato possa tornare a custodire il bene.

I provvedimenti di sostituzione e nomina del custode sono assunti con ordinanza⁴¹ non impugnabile⁴².

Sebbene la forma del provvedimento farebbe ritenere necessaria l'audizione delle parti, presso molti uffici giudiziari ciò non avviene quando la nomina è disposta officiosamente.

Avverso tale provvedimento, così come per quello di sostituzione e revoca del custode, è esperibile il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c.⁴³

In caso di nomina di un terzo diverso dall'esecutato, la custodia inizia con l'accettazione dell'incarico⁴⁴, in quanto il soggetto persona fisica nominato può rifiutare l'incarico, diversamente dall'istituto vendite giudiziarie⁴⁵.

³⁷ Art. 569 c.p.c.

³⁸ Sebbene non manchino prassi difformi presso taluni uffici giudiziari.

³⁹ Nonché con l'esecutato nell'ipotesi di responsabilità senza debito ex art. 602 c.p.c.

⁴⁰ Ovvero presentare domanda di partecipazione nel caso di vendite con incanto.

⁴¹ Come tale motivata, seppur succintamente (art. 134, comma 1, c.p.c.).

⁴² Cfr. in via generale l'art. 66, comma 3, c.p.c. e, specificamente in materia di espropriazione immobiliare, l'art. 559, ultimo comma, c.p.c.

⁴³ Cfr. Cass. n. 25654/2010.

⁴⁴ Presso alcuni uffici giudiziari è fatta fuori udienza dinanzi al giudice dell'esecuzione ovvero in cancelleria, o anche attraverso deposito di atto telematico.

⁴⁵ L'art. 6, d.m. 11 febbraio 1997, n. 109, seppur in materia di amministrazione giudiziaria di immobili, prevede l'assunzione obbligatoria degli incarichi.

Parimenti non obbligato ad accettare l'incarico di custodia⁴⁶ è il professionista delegato alle operazioni di vendita, potendosi immaginare un frazionamento della delega stessa per cui la vendita in senso proprio⁴⁷ è curata da un professionista e altre attività quali la cura degli adempimenti pubblicitari⁴⁸, la gestione dell'immobile e la cura delle attività di custodia indirizzate alla liquidazione del bene, nonché la redazione del progetto di distribuzione⁴⁹ siano affidate a uno o più altri professionisti dotati di adeguate competenze, ovvero all'istituto vendite giudiziarie.

Il custode giudiziario, diversamente dall'esperto stimatore, non presta un giuramento.

Per il custode giudiziario opera l'obbligo di astensione nei casi previsti per i giudici⁵⁰, in quanto compatibile⁵¹.

Oltre a tutti i possibili casi in cui esistano gravi ragioni di convenienza, vengono per tanto in rilievo le ipotesi in cui l'ausiliario:

- abbia un interesse nell'esecuzione;
- sia egli stesso o il proprio coniuge parente sino al quarto grado o legato da vincoli di affiliazione, o sia convivente o commensale abituale di una delle parti o di alcuno dei difensori;
- abbia egli stesso o il proprio coniuge contenziosi pendenti o grave inimicizia o rapporti di credito o debito con una delle parti o alcuno dei suoi difensori;
- abbia dato consiglio o prestato patrocinio nell'esecuzione, ovvero vi abbia prestato assistenza come consulente tecnico;
- sia tutore, curatore, amministratore di sostegno, procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti;
- sia amministratore o gerente di un ente, di un'associazione anche non riconosciuta, di un comitato, di una società o stabilimento che ha interesse nell'esecuzione.

⁴⁶ *Ex art.* 559, comma 4, c.p.c.

⁴⁷ *Art.* 591 *bis*, comma 3, nn. 1-11 e 13, c.p.c.

⁴⁸ *Art.* 591 *bis*, comma 3, n. 2, c.p.c.

⁴⁹ *Art.* 591 *bis*, comma 3, n. 12, c.p.c.

⁵⁰ *Art.* 51 c.p.c.

⁵¹ All'atto di accettazione della nomina viene solitamente richiesto al custode giudiziario di dichiarare espressamente di non aver assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio, né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L'esecutato custode *ex lege* ha facoltà di rinunciare all'incarico e quello persona fisica nominato dal giudice dell'esecuzione può sempre non accettarlo⁵².

Qualora l'esecutato sia dichiarato fallito, non necessariamente il giudice dell'esecuzione deve nominare custode il curatore fallimentare⁵³.

Ove tuttavia non sia stato nominato un custode diverso dal debitore, la custodia dei beni pignorati deve intendersi trasferita immediatamente in capo al curatore, con la conseguenza che, in caso di danni subiti da un immobile acquistato a una vendita tenuta in sede di esecuzione individuale e rimasto privo di custodia tra l'aggiudicazione e la consegna, della relativa obbligazione risarcitoria risponde la massa fallimentare⁵⁴.

Presso alcuni uffici giudiziari, una volta versato il prezzo di trasferimento, attuato l'eventuale ordine di liberazione dell'immobile e in attesa di emissione del decreto di trasferimento, al custode professionale è sostituito l'aggiudicatario⁵⁵.

L'incarico del custode (*ope legis* ovvero giudiziario), salvo diverse disposizioni del giudice dell'esecuzione, non subisce interruzioni, neppure per effetto della sospensione del processo esecutivo⁵⁶, non potendosi ritenere la conservazione e, in via generale, l'amministrazione⁵⁷ del bene atti esecutivi in senso stretto.

Il dovere di amministrazione del bene da parte del custode cessa in caso di buon esito della vendita giudiziaria con il deposito del decreto di trasferimento da parte del giudice.

Oltre tale data il custode può tuttavia essere chiamato a svolgere ulteriore attività, quale ad esempio l'attuazione dell'ordine di liberazione eventualmente emesso dal giudice dell'esecuzione.

⁵² Non altrettanto si ritiene di potersi dire per l'istituto vendite giudiziarie, la cui natura dovrebbe escludere alla radice la possibilità di rifiutarsi di svolgere funzioni pubblicistiche, sempre che ciò avvenga nel circondario in cui opera.

⁵³ Come previsto dagli artt. 31, 42 e 88 della l. fall. (r.d. 16 marzo 1942, n. 267). In tal senso Cass. n. 5352/1994.

⁵⁴ Con la conseguenza che il relativo credito, ove insinuato al passivo, dovrà essere ammesso tra quelli prededucibili *ex art.* 111, n. 1, l. fall. (Cass. n. 10599/2009).

⁵⁵ Ipotesi per altro contemplata dal regolamento sui compensi spettanti al custode di beni pignorati (d.m. 15 maggio 2009, n. 80) che all'art. 2, comma 8, esclude la debenza di un compenso all'aggiudicatario dell'immobile eventualmente nominato custode.

⁵⁶ Art. 626 c.p.c.

⁵⁷ Una eccezione potrebbe essere costituita dalla eventuale vendita di frutti deperibili che consiste invece in una attività liquidatoria.

Il dovere di conservazione cessa invece con l'immissione nel possesso del bene dell'aggiudicatario ovvero al momento della riconsegna all'esecutato quando la procedura si estingue⁵⁸.

Il custode giudiziario deve in entrambi i casi redigere apposito verbale e quindi presentare il rendiconto finale⁵⁹.

Quando custode *ex lege* del compendio pignorato resti il soggetto che subisce l'esecuzione⁶⁰, le attività di custodia non possono protrarsi oltre il momento in cui è pronunciata l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni⁶¹.

3. Attività preliminari (*rinvio*)

Come visto, nella prassi invalsa presso numerosi uffici giudiziari la nomina del custode terzo è anticipata al momento in cui è affidato l'incarico all'esperto stimatore, affinché con esso collabori sin dalle battute iniziali della procedura esecutiva.

Per tale motivo presso alcuni fori è disposto che il custode compili al pari dell'esperto stimatore una *check list* da sottoporre al giudice che agevoli i due ausiliari nelle verifiche iniziali sul fascicolo della procedura, affinché possano essere richiamate all'attenzione del giudice dell'esecuzione eventuali criticità che consiglino o impongano di assumere i provvedimenti del caso.

La cura di tale adempimento deve essere effettuata prima dell'immissione del custode nel possesso del compendio pignorato, onde evitare inutili costi di procedura per il caso in cui emergano criticità insuperabili.

L'esame da parte dei creditori della relazione iniziale che il custode normalmente presenta al giudice dell'esecuzione consente per altro di curare tempestivamente gli adempimenti necessari per sanare profili invece superabili sui

⁵⁸ Chiaramente esiste anche la residuale ipotesi di cessazione della custodia giudiziale per totale rovina dell'immobile oggetto dell'incarico.

⁵⁹ *Ex art. 593, comma 3, c.p.c.*

⁶⁰ L'art. 559, comma 1, c.p.c. prevede che "*col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso*". Tuttavia la norma, al di là della sua lettera, fa propriamente riferimento al titolare del diritto pignorato e che potrebbe non coincidere con il debitore, come è nelle ipotesi di cui all'art. 602 c.p.c.

⁶¹ L'art. 559, comma 4, c.p.c. prevede infatti che nell'occasione custode sia nominato la persona incaricata delle dette operazioni ovvero l'istituto vendite giudiziarie, salvo il caso in cui il giudice non ritenga che per la particolare natura del bene la sostituzione non sia utile.

quali l'ausiliario abbia richiamato l'attenzione, così da evitare che il giudice sia costretto a disporre un rinvio dell'udienza di comparizione delle parti⁶².

Costituendo l'esame preliminare del fascicolo attività cui a rigore è chiamato altresì il professionista al quale sia eventualmente delegata la vendita, per una diffusa trattazione si fa rinvio al cap. 2, specificamente dedicato all'argomento.

L'esame del fascicolo dell'esecuzione da parte del custode non deve in ogni caso intendersi limitata al momento della sua nomina e prima dello svolgimento delle materiali attività ad esso demandate.

Il custode deve infatti avere cura di monitorarlo costantemente, in quanto tra le attività per le quali è prevista in suo favore la liquidazione di un compenso⁶³ vi è altresì quella di rendere chiarimenti al giudice o al suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita.

Non appena esaminato il fascicolo e verificata la procedibilità dell'esecuzione⁶⁴, il custode comunica al debitore⁶⁵ la propria nomina, richiedendo al contempo la disponibilità per consentire un sopralluogo presso l'immobile onde poterne assumere il possesso, eventualmente anche alla presenza dell'esperto stimatore.

Per il compiuto esame delle attività da ultimo richiamate, si rinvia al cap. 3.

4. Poteri e doveri del custode

Oggetto del pignoramento e quindi della custodia sono l'unità immobiliare, i suoi accessori⁶⁶, comprese le pertinenze⁶⁷ e i frutti⁶⁸, e per tanto tutto

⁶² Di cui all'art. 569 c.p.c.

⁶³ Art. 2, comma 1, lett. m), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁶⁴ Tale verifica non deve propriamente da ritenersi demandata al custode. Tuttavia la eventuale compilazione della *check list* indicata al paragrafo precedente costituisce di fatto un ulteriore esame del fascicolo, oltre a quello cui sarebbe comunque chiamato il giudice dell'esecuzione ancor prima di fissare l'udienza di comparizione delle parti *ex art. 569 c.p.c.*

⁶⁵ Nonché all'esecutato nelle ipotesi di cui all'art. 602 c.p.c.

⁶⁶ Per accessori si intendono quei beni che completano l'immobile, in quanto ad esso uniti da un rapporto di subordinazione e comunque funzionali al suo godimento, anche non duraturo (quali ad esempio porte d'ingresso e interne, termosifoni, pavimenti, caldaia, pannelli in cartongesso di tamponamento, pergole, sanitari).

⁶⁷ Secondo quanto disposto dall'art. 817 c.c. costituisce pertinenza di un immobile quanto destinato in modo durevole a suo servizio o ornamento, anche per destinazione del titolare del diritto reale sul bene. Tipiche pertinenze di un immobile sono i parcheggi, le autorimesse, i viali di accesso, i cortili, i giardini, i sottotetti, le soffitte, le cantine, i solai vuoti.

⁶⁸ Art. 559, comma 1, c.p.c. e art. 2912 c.c.

quanto concorre a definire il valore economico del bene esecutato⁶⁹.

I compiti principali del custode sono quelli di conservare⁷⁰ il compendio pignorato e, previa autorizzazione del giudice, provvedere alla sua amministrazione e gestione, oltre che di esercitare le azioni giudiziarie necessarie⁷¹.

La sua attività concorre altresì alla migliore liquidazione del bene, attraverso l'attuazione dell'ordine per la sua liberazione eventualmente emesso dal giudice e l'attività di assistenza alle visite allo stesso da parte degli interessati a partecipare alla vendita giudiziaria⁷².

Il custode non ha margini di discrezionalità in ordine alla modalità di svolgimento dell'ufficio ad esso affidato, in quanto i suoi poteri costituiscono al contempo i suoi doveri e in ogni caso deve operare sempre seguendo le direttive ad esso impartite dal giudice dell'esecuzione.

Un elenco di alcune delle attività cui è chiamato il custode è contenuto nel regolamento che ne determina il compenso, a tali fini distinguendole in ordinarie e straordinarie⁷³.

Ad esse si aggiungono quelle eventuali ulteriori ad esso richieste dal giudice dell'esecuzione con il provvedimento di sostituzione⁷⁴.

Alcune attività ordinarie sono svolte dal custode senza necessità di preventiva autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

Le iniziative che invece necessitino di autorizzazione, e siano comunque assunte in difetto della stessa⁷⁵, debbono considerarsi inefficaci nei confronti delle parti del processo esecutivo e dell'aggiudicatario del bene, salva ratifica da parte del giudice dell'esecuzione.

⁶⁹ Così in Cass. n. 23754/2006, nella cui motivazione è inoltre precisato che *“la pertinenza si caratterizza per la sua destinazione duratura – frutto di un comportamento volontario del proprietario – al servizio o all'ornamento di un altro bene, mentre il concetto di ‘cosa accessoria’ comprende sia le accessioni in senso tecnico, caratterizzate da una unione materiale con la cosa principale (piantagioni, costruzioni), sia quei beni che, pur conservando la loro individualità, sono collegati a quello principale da un rapporto tanto di natura soggettiva, determinato dalla volontà del titolare del bene, quanto di natura oggettiva conseguente alla destinazione funzionale che li caratterizza e che ne fa strumento a servizio del bene cui accedono”*.

⁷⁰ Art. 65, comma 1, c.p.c.

⁷¹ Art. 560, comma 5, c.p.c.

⁷² Art. 560, commi 4 e 5, c.p.c.

⁷³ D.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁷⁴ Presso alcuni uffici giudiziari il provvedimento di nomina fa rinvio ad *“istruzioni generali”*, in cui è contenuta una elencazione puntuale delle attività richieste all'ausiliario.

⁷⁵ Si pensi ad esempio alla locazione del bene.

4.1. Conservazione

L'attività principale che il custode è chiamato a svolgere consiste nella conservazione del bene ad lui affidato⁷⁶, al fine garantirne l'integrità ed evitare che possa cagionare a terzi un danno.

A tal fine spetta all'ausiliario la cura degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria necessari⁷⁷.

Il custode deve, infatti, garantire che l'immobile mantenga la situazione di fatto presso di esso riscontrata al momento della sua nomina e, profilo che più rileva nell'ottica della sua proficua liquidazione, non si determini una diminuzione del suo valore di scambio nel corso del processo esecutivo.

L'attività di verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto ha evidentemente carattere continuativo, nel senso che il custode è chiamato a fare sopralluoghi periodici presso l'immobile onde poter accertare eventuali modifiche rispetto a quanto già potuto constatare in precedenza, nonché alle risultanze dell'elaborato peritale redatto dall'esperto⁷⁸, così da poter relazionare tempestivamente il giudice dell'esecuzione affinché assuma i provvedimenti opportuni.

Le visite periodiche presso l'immobile debbono essere effettuate anche quando l'esecutato sia stato autorizzato ad abitarvi ovvero risulti occupato da terzi, sì da poter verificare comportamenti che possano avere effetti negativi sul bene custodito.

L'ausiliario deve, altresì, prevenire intrusioni o danneggiamenti quando l'immobile risulti libero, provvedendo sempre alla sostituzione di serrature delle porte di accesso e, ove necessario, alla installazione di dispositivi di allarme ovvero ad approntare sistemi di vigilanza.

Eventuali interventi manutentivi possono essere curati dall'ausiliario solo previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria, salvo i casi di assoluta urgenza e ferma l'opportunità che anche in tale ipotesi il custode ne dia pronta informazione, anche ai fini dell'eventuale ratifica del suo operato da parte del giudice.

Operazioni che tipicamente il custode è chiamato a svolgere sono, tra le tante, le riparazioni necessarie, la messa in sicurezza di parti dell'immobile a rischio di rovina, la potatura di rami, lo sfalcio di erba, la disinfestazione e il pagamento di forniture indispensabili⁷⁹, nonché l'esecuzione di quelle opere

⁷⁶ Art. 65, comma 1, c.p.c.

⁷⁷ Art. 3, comma 2, lett. c), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁷⁸ Art. 2, comma 2, lett. c), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁷⁹ Si pensi al caso dell'approvvigionamento di acqua irrigua da un consorzio di bonifica nel caso in cui oggetto di custodia sia un campo coltivato suscettibile di produrre frutti naturali.

anche più gravose (quali ad esempio il rifacimento di un tetto a rischio crollo ovvero interventi di consolidamento statico dell'immobile) comunque da eseguire durante l'esecuzione o nell'attesa che sia disposta l'amministrazione giudiziaria⁸⁰.

La soglia di attenzione del custode deve evidentemente aumentare nelle ipotesi in cui l'immobile sia libero.

In tal caso l'ausiliario dovrà avere cura di far sì che lo stesso sia agevolmente accessibile e non subisca danneggiamenti, eventualmente provvedendo alla installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza⁸¹.

4.2. Amministrazione e gestione (rinvio)

L'ulteriore attività tipicamente demandata al custode è l'amministrazione del compendio⁸² al fine di ricavarne tutte le possibili utilità⁸³, sfruttandone appieno il valore d'uso e specificamente, qualora il bene produca frutti, di procedere alla loro percezione e conservazione.

Oltre che preservare la situazione esistente, l'ausiliario è chiamato per tanto a sfruttare al meglio le potenzialità economiche del bene, rientrando a titolo esemplificativo tra i suoi compiti anche la stipulazione di contratti di godimento, nonché la regolarizzazione urbanistica e catastale⁸⁴.

Tali attività debbono essere curate previa autorizzazione espressa del giudice dell'esecuzione⁸⁵, sentite le parti e gli altri interessati⁸⁶.

Qualora detta autorizzazione difetti, gli atti compiuti non debbono intendersi invalidi, bensì inopponibili al creditore pignorante e all'aggiudicatario, potendo chiaramente costituire ipotesi di responsabilità del custode.

Il custode procede altresì alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché al rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene⁸⁷.

⁸⁰ Art. 591 c.p.c.

⁸¹ Art. 2, comma 2, lett. f), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁸² Artt. 65, comma 1, e 560, comma 1, c.p.c.

⁸³ Così Cass. n. 12556/1999.

⁸⁴ Art. 3, comma 2, lett. d), d.m. 5 maggio 2009, n. 90.

⁸⁵ Art. 560, ultimo comma, c.p.c.

⁸⁶ Art. 171, disp. att. c.p.c.

⁸⁷ Si rinvia sul punto al cap. 3.

4.3. Legittimazione processuale (rinvio)

Il custode non subentra nei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla persona fisica o giuridica assoggettata all'espropriazione, in quanto la sua principale funzione è quella di agevolare la liquidazione dell'immobile pignorato, conservandolo e amministrandolo, oltre che provvedendo alla sua liberazione, ove disposta dal giudice dell'esecuzione.

Il custode può tuttavia esercitare ogni azione giudiziaria funzionale allo scopo della conservazione e amministrazione del bene, sempre e comunque previa autorizzazione del giudice⁸⁸.

Egli deve in tali casi considerarsi un sostituto processuale che agisce a tutela della conservazione del valore del patrimonio affidatogli.

Da ciò discende che l'eventuale cessazione del suo potere di stare in giudizio non ne fa venir meno automaticamente la legittimazione sostitutiva né, di conseguenza, fa venire meno i relativi poteri d'impulso processuale conferiti al suo difensore, ove non sia possibile – come ad esempio avviene nel giudizio di cassazione – attuare un idoneo meccanismo d'interruzione e riassunzione del giudizio in capo al nuovo legittimato processuale⁸⁹.

Iniziative giudiziarie certamente assumibili dal custode sono in primo luogo l'azione per il pagamento di canoni di locazione insoluti e per convalida di sfratto⁹⁰.

La titolarità di tali azioni spetta in via esclusiva al custode in quanto il proprietario-locatore privato della custodia del bene pignorato non è legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione⁹¹.

Il custode può, altresì, agire per ottenere la condanna del conduttore al risarcimento del danno da ritardata restituzione, nonché alla corresponsione della penale eventualmente pattuita in contratto, quando in pendenza della

⁸⁸ L'art. 560, ultimo comma, c.p.c. si riferisce solo alle azioni previste dalla legge occorrenti per conseguire la disponibilità de bene e deve tuttavia intendersi applicabile a qualsiasi iniziativa giudiziaria. Tuttavia si ritiene che il custode legittimato a stare in giudizio attivamente e passivamente nelle azioni alla conservazione e amministrazione dei beni ad esso affidati (Cass. n. 10252/2002).

⁸⁹ Cass. n. 7693/2006.

⁹⁰ Qualora l'immobile sia occupato da terzi in forza di un titolo opponibile ai creditori. Diversamente, se il bene è occupato dal debitore, dall'esecutato o da terzi privi di titolo, il custode darà attuazione all'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione *ex art.* 560, comma 3, c.p.c.

⁹¹ Cass. n. 8695/2015.