

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

LATINA

3 dicembre 2015

**INQUADRAMENTO
NORMATIVO DELLA FIGURA
DEL CUSTODE**

IL CUSTODE

- L'ordinamento **NON PREVEDE** una norma che disciplini la custodia in maniera organica.
- L'art. 65 c.p.c. (Custode) specifica che «**La CONSERVAZIONE E L'AMMINISTRAZIONE dei BENI PIGNORATI O SEQUESTRATI** sono affidate a un **custode**, quando la legge non dispone altrimenti.
Il compenso al custode è stabilito, con decreto, dal giudice dell'esecuzione nel caso di nomina fatta dall'ufficiale giudiziario e in ogni altro caso dal giudice che l'ha nominato».

IL CUSTODE

- **L'art. 65 c.p.c.** fa riferimento agli **AUSILIARI DEL GIUDICE** e quindi si ritiene che **il custode sia un AUSILIARIO del giudice** e quindi **NON** un mandatario o rappresentante legale del debitore o delle parti, **in quanto È INCARICATO DELL'ESERCIZIO DI FUNZIONI A CARATTERE PUBBLICISTICO**. Ne consegue che **il custode** è un **PUBBLICO UFFICIALE**.
- **Il custode**, diversamente da altri ausiliari (C.T.U., curatore dell'eredità giacente) **NON PRESTA GIURAMENTO** né può astenersi o essere ricusato.

IL CUSTODE

- Si configurano DUE principali ipotesi:

1^a IPOTESI: **CUSTODIA DIRETTA ALLA CONSERVAZIONE DEI BENI PIGNORATI**, per il periodo necessario all'esecuzione (artt. 559 e 592 c.p.c.);

- A tal proposito si rammenta che l'**art. 559 c.p.c.** «**Custodia dei beni pignorati**» recita:

1. Col pignoramento il **DEBITORE** è costituito **custode dei beni pignorati** e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti **senza diritto a compenso.**
2. Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, **il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, PUÒ nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore.** Il giudice

IL CUSTODE

provvede a nominare una persona diversa **quando l'immobile NON sia occupato dal debitore.**

3. Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di **inosservanza** degli obblighi su di lui incombenti.

4. Il giudice, **se custode dei beni pignorati è il debitore** e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, **che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534.**

5. Qualora tale istituto non sia disponibile o debba

IL CUSTODE

*essere sostituito, è nominato custode altro soggetto.
6. I provvedimenti di cui ai commi che precedono sono pronunciati con ordinanza non impugnabile.*

2^ IPOTESI. CUSTODIA volta ad impedire che chi ha disponibilità materiale della cosa, possa, nelle more di un giudizio di cognizione, sottrarla o lasciarla deperire, con ciò ledendo il diritto della parte che potrebbe risultare vincitrice del giudizio (art. 676 c.p.c.).

IL CUSTODE

- **L'art. 676 c.p.c.** «**Custodia nel caso di sequestro giudiziario**» recita:
«1. Nel disporre il **sequestro giudiziario**, il giudice **nomina il custode**, stabilisce i criteri e i limiti dell'amministrazione delle cose sequestrate e le **particolari cautele** idonee a render più sicura la custodia e a impedire la divulgazione dei segreti.
2. **Il giudice può nominare custode** quello dei contendenti che offre maggiori garanzie e dà cauzione.
3. Il custode della cosa sequestrata ha gli obblighi e i diritti previsti negli articoli **521, 522 e 560**».

IL CUSTODE

- L'art. 521 c.p.c «**Nomina e obblighi del custode**» specifica:

«**1. Non possono essere nominati custode il creditore o il suo coniuge senza il consenso del debitore, né il debitore o le persone della sua famiglia che convivono con lui senza il consenso del creditore.**

2. IL CUSTODE SOTTOSCRIVE IL PROCESSO VERBALE DAL QUALE RISULTA LA SUA NOMINA.

3. Al fine della conservazione delle cose pignorate, l'ufficiale giudiziario autorizza il custode a lasciarle nell'immobile appartenente al debitore o a trasportarle altrove.

4. Il custode non può usare delle cose pignorate senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione e deve rendere il conto a norma dell'art. 593.

IL CUSTODE

5. Quando è depositata l'istanza di vendita il giudice dispone la sostituzione del custode nominando l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534 che entro trenta giorni, previo invio di comunicazione contenente la data e l'orario approssimativo dell'accesso, provvede al trasporto dei beni pignorati presso la propria sede o altri locali nella propria disponibilità. Le persone incaricate dall'istituto, quando risulta necessario per apprendere i beni, possono aprire porte, ripostigli e recipienti e richiedere l'assistenza della forza pubblica. Per i beni che risultano difficilmente trasportabili con l'impiego dei mezzi usualmente utilizzati l'istituto può chiedere di essere autorizzato a provvedere alla loro custodia nel luogo in cui si trovano».

IL CUSTODE

- L'art. 522 «*Compenso del custode*» stabilisce che:
 1. *Il custode non ha diritto a compenso se non l'ha chiesto e se non gli é stato riconosciuto dall'ufficiale giudiziario all'atto della nomina.*
 2. *Nessun compenso può attribuirsi alle persone indicate nel primo comma dell'articolo precedente.*

IL CUSTODE

- L'art. 560 «**Modalità di nomina e revoca del custode. Modo della custodia**» precisa che
 - «1. Il debitore e il terzo nominato custode **debbono rendere il conto** a norma dell'articolo 593.
 - 2. Ad essi **é fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato** se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.
 - 3. Il giudice dell'esecuzione **dispone**, con provvedimento non impugnabile, **la liberazione dell'immobile pignorato**, quando **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, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile.

IL CUSTODE

4. **Il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio ed è eseguito a cura del custode anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.**
5. **Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, 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».**

NOMINA, SOSTITUZIONE E REVOCA DEL CUSTODE

Nomina del custode

- **IL CUSTODE PUÒ ESSERE NOMINATO:**
 - nel **PIGNORAMENTO MOBILIARE** dove l'art. 520 c.p.c. (*custodia dei mobili pignorati*) **prevede che il danaro, i titoli di credito e gli oggetti preziosi colpiti dal pignoramento siano consegnati dall'ufficiale giudiziario al cancelliere del Tribunale.**
 - Per la **CONSERVAZIONE DELLE ALTRE COSE** l'ufficiale giudiziario provvede, quando il creditore ne fa richiesta, trasportandole presso un luogo di pubblico deposito oppure **AFFIDANDOLE A UN CUSTODE diverso dal debitore**; nei casi di urgenza, l'ufficiale giudiziario affida la custodia agli istituti autorizzati di cui all'art. 159 disp. att. c.p.c..

Nomina del custode

- nel **PIGNORAMENTO PRESSO TERZI DOVE** l'art. 546 c.p.c. (*obblighi del terzo*) prevede che **IL TERZO**, dal momento della notifica dell'atto di pignoramento, **è soggetto relativamente alle cose e alle somme da lui dovute e nei limiti dell'importo del credito precettato aumentato della metà, agli obblighi che la legge impone al custode.**

Nomina del custode

- nel **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in quanto l'art. **559 c.p.c.** (*custodia dei beni pignorati*) prevede che il **GIUDICE DELL'ESECUZIONE**, a seguito di **istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto**, sentito il debitore, **PUÒ nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore**;

Nomina del custode

- nel **SEQUESTRO GIUDIZIARIO** (art. 676 c.p.c. - *custodia nel caso di sequestro giudiziario*) il giudice **PUÒ** nominare custode **quello dei contendenti** che offre maggiori garanzie e dà cauzione.
- nel **SEQUESTRO CONSERVATIVO sui beni mobili** (art. 678 c.p.c.);
- In caso dell'**APPOSIZIONE DI SIGILLI** (art. 759 c.p.c. - *apposizione dei sigilli durante e dopo l'inventario*), **il giudice nomina un custode** per la conservazione delle cose sigillate;

Nomina del custode

- nel caso di **PRESENZA DI COSE MOBILI ESTRANEE ALL'ESECUZIONE PER RILASCIO DI IMMOBILI** (art. 609 c.p.c. - *provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione*).
- In tal caso se nell'immobile si trovano cose mobili appartenenti alla parte tenuta al rilascio e che non debbono essere consegnate, **l'ufficiale giudiziario**, se la stessa parte non le asporta immediatamente, **può disporre la custodia sul posto** anche a cura della parte istante, se consente di custodirle.

Nomina del custode

- Si ricorda che **il custode può essere nominato**:
 - dal **GIUDICE** che ha disposto nei casi di **sequestro giudiziario**;
 - dall'**UFFICIALE GIUDIZIARIO** nei casi nel **sequestro conservativo di beni mobili e nel pignoramento mobiliare** (art. 521 c.p.c.).
- In tutti i casi di nomina ***non ope legis*** è necessaria **l'accettazione** da parte del nominando custode;
- Nel caso di **pignoramento mobiliare** il custode, ai sensi dell'art. 521 c.p.c. (***nomina e obblighi del custode***), **dovrà sottoscrivere il verbale di pignoramento.**

Nomina del custode

- **È possibile nominare più custodi?**
- **La giurisprudenza lo ammette** ma ciò sembra contrastare con la previsione normativa posta dall'art. 65 c.p.c., che prevede espressamente che i beni pignorati o sequestrati **siano affidati ad UN custode.**
- **Ciò non impedisce che il custode**, nell'espletamento delle sue funzioni **possa avvalersi dell'assistenza di uno o più collaboratori**, esperti in materie che egli non conosca. **La nomina dovrà essere autorizzata dal giudice.**

Sostituzione del custode

- L'art. 66 c.p.c. disciplina la **SOSTITUZIONE DEL CUSTODE** che **può essere sostituito dal giudice in ogni tempo d'ufficio o su istanza di parte, ovvero su richiesta dello stesso custode.**
- L'art. 66 c.p.c. prevede che **il custode potrà chiedere di essere sostituito solo nel caso in cui NON** abbia diritto al compenso.

Sostituzione del custode

- **Se il custode è retribuito egli potrà chiedere la sua sostituzione solo in presenza di gravi motivi**, come ad esempio la mancata corresponsione delle spese da parte del creditore procedente.
- **La sostituzione del custode**, come espressamente previsto dall'art. 66 c.p.c., **è disposta con ordinanza non impugnabile.**

Provvedimenti di nomina e revoca del custode

- **I provvedimenti di nomina e di revoca del custode sono atti NON impugnabili.**
- **NOMINA: si ritiene che sia un atto meramente amministrativo che non incide su posizioni soggettive oggetto di contenzioso, strettamente strumentali all'esecuzione della procedura attivata e dunque non impugnabili.**

Provvedimenti di nomina e revoca del custode

- **REVOCA**: l'ordinanza di sostituzione del **custode di beni sequestrati** è priva di carattere decisorio e di efficacia definitiva, **avendo natura meramente conservativa** e non incide sul procedimento esecutivo, **e quindi è sottratta ad ogni impugnazione.**

IL COMPENSO DEL CUSTODE

Compenso del custode

- **L'art. 65, c. 2, c.p.c.** prevede che il **COMPENSO DEL CUSTODE** è stabilito, con decreto:
 - **dal giudice dell'esecuzione**, nel caso di nomina fatta **dall'ufficiale giudiziario**;
 - **in ogni altro caso dal giudice che l'ha nominato.**

Compenso del custode

- Tale norma è integrata dal disposto **dell'art. 58 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115** (T.U. in materia di spese di giustizia), che prevede *"Al custode, diverso dal proprietario o avente diritto, di beni sottoposti a sequestro penale probatorio e preventivo, e, nei soli casi previsti dal codice di procedura civile, al custode di beni sottoposti a sequestro penale conservativo e a sequestro giudiziario e conservativo, spetta un'indennità per la custodia e la conservazione"*

Compenso del custode

- Per la Cassazione (**sentenza n. 3475 del 6 marzo 2012**), fino all'emanazione delle tabelle, **l'indennità dell'ufficio di custode deve essere determinata in base alle tariffe prefettizie** in funzione dell'importanza dell'opera svolta.
- La Suprema Corte afferma che *«il compenso dovuto al custode (nella specie dottore commercialista) ... fino a quando non saranno emanate le tabelle per la determinazione dell'indennità di custodia previste dal d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 59, va determinato in base alle tariffe prefettizie ridotte secondo equità, ove esistenti, ovvero secondo gli usi locali in virtù della previsione di cui all'art. 276 del*

COMPENSO DEL CUSTODE

*suddetto decreto; in mancanza delle une e degli altri **la liquidazione deve avvenire ai sensi dell'art. 2233 c.c., comma 2, e quindi in base all'importanza dell'opera svolta** e previa acquisizione del parere dell'associazione professionale del custode; ne consegue che, ove, in violazione di tali precetti, **il giudice liquidi il compenso dovuto al custode secondo equità** il relativo provvedimento è censurabile in sede di legittimità per violazione dell'art. 2233 c.c., comma 2, **ma non per mancata applicazione delle tariffe professionali**, non sussistendo alcuna norma di legge che imponga l'adozione di tali tariffe, e non essendo le stesse applicabili in via analogica».*

COMPENSO DEL CUSTODE

- **Si ritiene che il disposto dell'art. 58 d.P.R. 115/2002 possa trovare applicazione in via interpretativa anche ad altre ipotesi simili, quale il custode dei beni oggetto di pignoramento.**
- **La liquidazione dell'indennità di custodia** (art. 168 T.U. spese di giustizia) **è effettuata con decreto di pagamento, motivato**, dal magistrato che procede ed è determinata sulla base delle tariffe contenute in tabelle, approvate ai sensi dell'art. 59 d.P.R. 115/2002, e, in via residuale, secondo gli usi locali.
- **Sono rimborsabili eventuali spese documentate** se indispensabili per la specifica conservazione del bene.

COMPENSO DEL CUSTODE

- **Se nel corso della fase cautelare il giudice NON abbia liquidato il compenso spettante al custode di beni sequestrati, può richiederlo con autonoma domanda, in quanto ausiliario del giudice, "*nei confronti della parte che abbia richiesto ed ottenuto il provvedimento di sequestro, qualora nella fase cautelare non si sia provveduto a tale adempimento*" (Cass. Civ. Sez. III, 3 marzo 2010, n. 5084).**

COMPENSO DEL CUSTODE

- In tale sentenza viene stabilito che **il provvedimento di liquidazione del compenso del custode** emesso dopo l'entrata in vigore del d.P.R. 115/2002 (T.U. in materia di spese di giustizia) **non può essere soggetto a ricorso per Cassazione**, mancando il requisito della definitività del provvedimento.
- L'art. 53 disp. att. c.p.c. prevede che **il decreto di liquidazione del compenso DEBBA INDICARE LA PARTE CHE È TENUTA A CORRISPONDERLO**, inoltre prevede che tale decreto **costituisca titolo esecutivo contro la parte stessa**.

COMPENSO DEL CUSTODE

- **La Cassazione** con sentenza 23 marzo 1989, n. 1471 ha stabilito che « ***Il decreto con cui il giudice, ai sensi degli art. 65 c.p.c. e 53 disp. att. liquida il compenso al custode ha natura d'ingiunzione di pagamento*** (assimilabile al decreto monitorio, e come tale soggetta al rimedio dell'opposizione al medesimo giudice che l'ha emesso) **NEI CONFRONTI DELLA PARTE INDICATA NEL PROVVEDIMENTO che è obbligata all'anticipazione del compenso stesso,** salvo il rimborso ad opera della diversa parte che risulti poi condannata alle spese»

COMPENSO DEL CUSTODE

- Nel caso in cui il decreto di liquidazione del compenso **NON** contenga l'indicazione della parte obbligata al pagamento, **NON VALE** come titolo esecutivo nei confronti delle parti; ciò implica che, se in forza di tale decreto è minacciata un'esecuzione forzata, ***la parte cui il precetto è notificato può proporre opposizione all'esecuzione per far dichiarare che l'ausiliare non ha diritto di procedere a esecuzione forzata in suo confronto in base a quel decreto*** (Cass. civ., 15 dicembre 2000, n. 15850)

COMPENSO DEL CUSTODE

- L'art. 170 d.P.R. 115/2002 prevede che **avverso il decreto di pagamento emesso a favore del custode**, il beneficiario e le parti processuali, compreso il pubblico ministero, **possono proporre opposizione, entro venti giorni dall'avvenuta comunicazione**, al presidente dell'ufficio giudiziario competente.
- Tale disciplina è stata riformata dal **D.Lgs. 1° settembre 2011, n. 150** (cd. *Taglia riti*) a seguito del quale, avverso il decreto di pagamento emesso a favore del custode, il beneficiario e le parti processuali, compreso il pubblico ministero, **possono proporre opposizione senza il rispetto del termine di 20 giorni**.

COMPENSO DEL CUSTODE

- L'opposizione è disciplinata dall'art. 15 del su citato decreto legislativo: pertanto **le controversie** previste dall'art. 170 d.P.R. 115/2002 **sono regolate dal rito sommario di cognizione**, ove non diversamente disposto.
- Il ricorso è proposto **al capo dell'ufficio giudiziario** cui appartiene il magistrato che ha emesso il provvedimento impugnato.
- Per i provvedimenti emessi da magistrati dell'ufficio del giudice di pace e del pubblico ministero presso il Tribunale **è competente il Presidente del Tribunale.**

COMPENSO DEL CUSTODE

- Per i provvedimenti emessi da magistrati dell'ufficio del pubblico ministero presso la Corte di Appello **è competente il Presidente della Corte di Appello.**
- Nel giudizio di merito le parti possono stare in giudizio personalmente.
- **L'efficacia esecutiva del provvedimento impugnato può essere sospesa** secondo quanto previsto dall'art. 5 D.Lgs. n. 150/2011. Il Presidente può chiedere gli atti, i documenti e le informazioni necessari ai fini della decisione, a chi ha provveduto alla liquidazione o a chi li detiene,.
- L'ordinanza che definisce il giudizio non è appellabile.

RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

- La responsabilità del custode è prevista **dall'art. 67 c.p.c.** viene stabilito che:
 - **il custode che NON esegue l'incarico assunto può essere condannato dal giudice a una pena pecuniaria da euro 250,00 a euro 500,00;**
 - **Il custode è tenuto a RISARCIRE I DANNI cagionati alle parti se non esercita la custodia da buon padre di famiglia (art. 1176 c.c.).**
 - **L'onere di provare che il custode ha male adempiuto ai suoi doveri di conservazione e gestione grava su colui che agisce in giudizio.**

RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

- Sussiste la responsabilità del custode nel caso in cui **nello svolgimento della attività egli sia incorso in GRAVI NEGLIGENZE O IMPERIZIE ovvero, nell'ipotesi più grave, in cui abbia agito con DOLO.**
- Si è ritenuto che: «*Il custode di beni sequestrati è tenuto a comportarsi con la **diligenza del buon padre di famiglia**, ma **IN CASO DI FURTO non è tenuto a provare la non imputabilità della sottrazione**, non essendo applicabile la norma di cui all'art. 1780 c.c.» (Trib. Palermo 15.11.2000).*

RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

- La corretta amministrazione e gestione del bene è **garantita anche dall'art. 388 bis c.p.** che prevede **il REATO per la violazione colposa dei doveri inerenti alla custodia di cose sottoposte a pignoramento.**
- **L'art. 388 bis c.p. recita** «*Chiunque, avendo in custodia una cosa sottoposta a PIGNORAMENTO OVVERO A SEQUESTRO GIUDIZIARIO O CONSERVATIVO, per colpa ne cagiona la distruzione o la dispersione, ovvero ne agevola la soppressione o la sottrazione, è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione fino a sei mesi o con la multa fino a euro 309.*».

RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

- Sempre con riferimento alla **responsabilità penale** va ricordato che **il custode** incorre nella responsabilità di cui all'art. 335 c.p..
- Tale articolo (***Violazione colposa di doveri inerenti alla custodia di cose sottoposte a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa***) recita :«*Chiunque, avendo in custodia una **COSA SOTTOPOSTA A SEQUESTRO** disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa, **per colpa ne cagiona la distruzione o la dispersione, ovvero ne agevola la sottrazione o la soppressione,** è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa fino a euro 309*».

RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

- Il **REATO** di **violazione colposa dei doveri** inerenti alla custodia di cose pignorate o sequestrate **ricorre in DUE ipotesi**:
 - quando il **custode** abbia, per colpa, **cagionato direttamente od indirettamente la distruzione o la dispersione delle cose custodite**;
 - quando la **condotta colposa del custode** **abbia agevolato la sottrazione o la soppressione avvenuta ad opera di terzi**.

CUSTODE E PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

CUSTODE E PIGNORAMENTO **IMMOBILIARE**

- **Il pignoramento** priva il debitore della disponibilità del bene e il **DEBITORE È COSTITUITO CUSTODE DEL BENE.**
- **II DEBITORE RIMANE CUSTO-DE solo fino al momento della fase liquidativa;** l'art. 559, c. 4, c.p.c. dispone che: "*Il giudice, se custode dei beni pignorati È IL DEBITORE e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia LA PERSONA INCARICATA DELLE DETTE OPERAZIONI o l'istituto di cui al primo comma dell'art. 534*".

NOMINA DEL CUSTODE TERZO

- Il Legislatore **LIMITA LA CUSTODIA DA PARTE DEL DEBITORE** al solo caso in cui la particolare natura dei beni sequestrati **faccia ritenere inutile la sua sostituzione.**
- Il giudice può procedere alla **nomina di un custode terzo** ovvero sostituire il custode debitore **ANCHE PRECEDENTEMENTE** all'inizio della fase liquidatoria.
- **Sono previsti 3 CASI** dall'art. 559 c.p.c..

1. REVOCA A SEGUITO DI ISTANZA DEL CREDITORE

- Il giudice dell'esecuzione su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, **PUÒ**, sentito il debitore, **NOMINARE CUSTODE UNA PERSONA DIVERSA** dallo stesso debitore.
- La sostituzione può essere chiesta **nel caso in cui il custode-debitore adotti una condotta volta a RALLENTARE OD IMPEDIRE la vendita** (es. il custode-debitore impedisce l'accesso del perito incaricato di stimare il valore del bene o non rende informazioni utili alla procedura).

2. IMMOBILE NON OCCUPATO DAL DEBITORE

- L'art. 559, c. 2, c.p.c. stabilisce che: «**Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore**».
- Tale fattispecie si configura nelle ipotesi di:
 - immobile libero;
 - immobile occupato da terzi.
- **In tale ipotesi NON c'è discrezionalità.** Se ricorrono i presupposti il giudice DEVE procedere alla nomina di un custode terzo.

3. INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI DI CUSTODIA

- Il giudice dell'esecuzione **PUÒ revocare il custode nel caso in cui quest'ultimo NON osservi gli obblighi su di lui incombenti** (es. rendiconto).
- In tale caso trattandosi dell'inadempimento di un suo ausiliario, **può procedere alla revoca d'ufficio senza necessità di alcuna istanza da parte del creditore.**

REVOCA DEL CUSTODE TERZO

- Tale previsione **NON HA UN'EFFICACIA LIMITATA** al solo **DEBITORE-CUSTODE**, ma **TROVA APPLICAZIONE GENERALE**, con la conseguenza **che anche il CUSTODE-TERZO che non ottemperi ai suoi obblighi può essere revocato.**

NOMINA DEL CUSTODE

- Il c.p.c. individua anche i soggetti che nel caso di sostituzione pronunciata in occasione dell'ordinanza di vendita potranno essere nominati CUSTODI, individuandoli, nel PROFESSIONISTA DELEGATO PER LA VENDITA ovvero negli istituti previsti art. 534, c. 1, c.p.c., cioè quelli autorizzati, ex art. 159 disp. att. c.p.c., a provvedere alla vendita all'incanto dei beni mobili o all'amministrazione giudiziaria degli immobili.
- Se tale istituto non sia disponibile o debba essere sostituito, potrà essere nominato custode un altro soggetto.

NOMINA DEL CUSTODE

- La nomina e la revoca del custode vengono disposti ex art. 559 ultimo comma, c.p.c., **con ordinanza non impugnabile.**

ART. 560 C.P.C. (Modalità di nomina e revoca del custode. Modo della custodia)

1. Il debitore e il terzo nominato custode **debbono rendere il conto** a norma dell'articolo 593.
2. **Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato** se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.
3. **Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato, quando 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, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile.**

SegueModalità di nomina e revoca del custode.

Modo della custodia

4. *Il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio ed è eseguito a cura del custode* anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.

5. Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, **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.**

POTERI E COMPITI DEL CUSTODE

- Nella **prima** parte del c. 5 dell'art. 560 c.p.c. **vengono ampliati i doveri del custode svincolandoli dall'art. 65 c.p.c.** limitato alla conservazione e all'amministrazione dei beni (art. 65, c. 1, c.p.c. «*La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode, quando la legge non dispone altrimenti*»).
- Nella **seconda** parte del c. 5 dell'art. 560 c.p.c. viene chiarito che **il custode può agire in giudizio, previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione:**

POTERI E COMPITI DEL CUSTODE

- sia per il rilascio del bene del debitore esecutato;
- sia per ottenere il rilascio dell'immobile **alla scadenza del contratto di locazione o da chi lo detenga senza titolo.**
- **Nel caso di assenza di autorizzazione ad agire del custode, non si configura una nullità assoluta dell'atto** ma di **INEFFICACIA RELATIVA** e quindi sollevabile solamente da colui che ha provocato il provvedimento cautelare (sequestrante) fino a che quella misura perduri, e, successivamente, da colui che risulterà aggiudicatario del bene.

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E ACCESSO AL BENE

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E ACCESSO AL BENE

- Il custode nominato **deve accedere al bene.**
- **Il custode comunica con raccomandata A.R. all'esecutato di essere stato nominato custode e di voler visionare l'immobile.**
- Frequentemente **il giudice, in sede di nomina, provvede a disciplinare la tempistica dell'accesso precisando gli adempimenti da compiere al momento dello stesso.**

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E ACCESSO AL BENE

- **N.B.** è opportuno che prima dell'invio della lettera A.R. **il custode acquisisca le informazioni** relative alla residenza e lo stato di famiglia del debitore.
- Si ritiene che il custode giudiziario **presentandosi con copia del provvedimento di nomina debba effettuare il primo accesso all'immobile** entro un lasso di tempo compreso tra **i 5 e i 10 giorni** dalla nomina (prassi di alcuni tribunali).

ACCESSO AL BENE

- **AI MOMENTO DELL'ACCESSO il custode:**
 - **deve verificare la consistenza degli immobili** confrontandola con quanto periziato e valutato, per segnalare eventuali difformità o differenze;
 - **deve verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato** ovvero da terzi;
 - **deve illustrare all'esecutato quali sono le sue funzioni**, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

ACCESSO AL BENE

- In ogni caso **DEVE PRECISARE AL DEBITORE**, eventualmente consegnandogli un estratto, **i seguenti i punti:**
 - 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** fornendo il nome di tutti gli avvocati;
 - che **è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile** al fine di evitare ulteriori spese della procedura;

ACCESSO AL BENE

- che **l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio;**
- 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, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali 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;**

ACCESSO AL BENE

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio;
- che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita, il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile sulla base dell'ordinanza di nomina che costituisce titolo per il rilascio.

ACCESSO AL BENE

- **Se l'immobile risulta occupato da terzi, il custode deve chiedere a costoro l'immediata esibizione del titolo giustificativo** (contratto di locazione, uso, abitazione) **per verificare la sua opponibilità o meno alla procedura.**
- **Il custode accerta**, interpellando 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.**

ACCESSO AL BENE

- **Eseguito l'accesso**, sia che il bene sia occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, **il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.**
- **Il custode deve redigere un processo verbale dell'accesso e a relazionare al giudice dell'esecuzione;**

ACCESSO AL BENE

- Il custode se colui che occupa il bene impedisce l'accesso al bene deve immediatamente relazionare in merito al giudice dell'esecuzione che lo autorizzerà alla liberazione dell'immobile in via coattiva o all'ausilio della forza pubblica.
- L'accesso forzoso nonché l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per la sostituzione delle chiavi devono essere autorizzati dal giudice dell'esecuzione ex art. 68 c.p.c..

ACCESSO AL BENE

- **Nel verbale di accesso il custode deve comunque indicare:**
 - la consistenza degli immobili da confrontare con quanto indicato dal CTU;
 - lo stato dei luoghi;
 - l'uso dell'immobile;
 - il numero degli occupanti;
 - se l'immobile sia libero o occupato precisandone il titolo (locazione, casa coniugale, detenzione senza titolo, ecc.).

OBBLIGHI DEL CUSTODE

ACCESSO IN TRIBUNALE PER L'ASSUNZIONE DELL'INCARICO



ACCESSO IN CANCELLERIA E CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO



**INVIO RACCOMANDATA A.R. CON LA
QUALE VIENE FISSATO IL PRIMO ACCESSO**



PRIMO ACCESSO – SOPRALUOGO DELL'IMMOBILE

OBBLIGHI DEL CUSTODE

PRIMO ACCESSO – SOPRALUOGO DELL'IMMOBILE

Il custode verifica la consistenza degli immobili confrontandola con quanto periziato e valutato, per segnalare eventuali difformità o differenze

Il custode verifica da chi sia occupato l'immobile e nel caso in cui vi sia un terzo chiede il titolo giustificativo

Il custode precisa al debitore l'*iter* procedurale ed i doveri del custode

AMMINISTRAZIONE DEL BENE

AMMINISTRAZIONE DEL BENE

- Il dovere di amministrazione del bene **deve essere inteso in SENSO AMPIO** e ciò comporta l'adozione di strumenti **posti a difesa di COMPORTAMENTI DANNOSI** del debitore o del terzo occupante.

1) immobile nella disponibilità del debitore o di un terzo: il custode **relaziona al giudice ed effettua diversi accessi**;

2) Immobilie libere: **obbligo di conservazione della cosa materialmente e giuridicamente**. Risarcimento del danno cagionato alle parti (accessi periodici e cambio serratura).

AMMINISTRAZIONE DEL BENE

- **Nell'ambito dell'amministrazione rientrano:**
 - l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - l'acquisizione di dati certi e completi in ordine agli eventuali diritti di terzi opponibili;
 - la regolarizzazione catastale, urbanistica ed amministrativa dei cespiti;
 - il pagamento spese condominiali;
 - la richiesta di mutui fondiari per manutenzione straordinaria degli immobili;
 - l'aggiornamento dei canoni di locazione.

PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI

- **Se il provvedimento di nomina autorizza il custode al pagamento delle spese condominiali è necessario che il custode dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale chiedendo la quantificazione dei canoni da pagare e l'ammontare degli oneri condominiali mensili.**
- **Parte della dottrina ritiene che le spese condominiali NON siano a carico della custodia** poiché esse devono rimanere a carico del debitore esecutato.

STIPULA DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Il custode può procedere alla locazione del bene pignorato** previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.
- **Tale ipotesi contrasta con il principio della rapidità della vendita** ma la durata del contratto è contenuta **nei limiti della procedura concorsuale.**
- **È opportuno che il custode effettui una richiesta di parere in merito ai creditori,** ponendo dei vincoli temporali per la risposta.

STIPULA DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

- La Cassazione ha stabilito che **"La locazione stipulata dal custode giudiziario, a tal fine autorizzato dal giudice, di un immobile sottoposto ad esecuzione forzata, è contratto la cui durata risulta *"naturaliter"* CONTENUTA NEI LIMITI DELLA PROCEDURA CONCORSUALE, non potendo essere opposta a colui che abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata"** (Cass. civ., sez. III, 28 settembre 2010, n. 20341)

STIPULA DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **La locazione deve essere autorizzata dal giudice e la locazione non autorizzata dal giudice «non comporta l'invalidità del contratto ma solo la sua inopponibilità ai creditori e all'assegnatario»**
(Cass. 14.7.2009 n. 16375)

RISCOSSIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

- In caso di esistenza di rapporti locativi, **il custode introita le relative somme** e quindi il **LOCATORE - PROPRIETARIO** **perde la legittimazione sostanziale:**
 - a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni;
 - ad accettare i canoni.
- **Ne consegue che il custode deve dare immediata comunicazione al conduttore della sua nomina a custode diffidandolo dal pagare nelle mani del locatore esecutato.**
- **Non è necessaria una specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione.**

RISCOSSIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

- La Cassazione con sentenza 4.6.2009 n. 12870 ha stabilito che **«Il custode giudiziario è legittimato a percepire, anche in via coattiva, i canoni di locazione dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva, anche se relativi ad epoca precedente la sua nomina»**.
- Il custode deve presentare istanza al giudice dell'esecuzione con la quale **chiede l'autorizzazione all'apertura di un conto corrente o di un libretto di risparmio presso Istituto di credito o Ufficio postale, intestato alla procedura esecutiva immobiliare, per il deposito degli importi locativi riscossi e da riscuotere in pendenza dell'esecuzione.**

PAGAMENTO DI TRIBUTI

- **SI ESCLUDE** che il custode sia tenuto al pagamento di quei tributi nei quali la fattispecie imponibile continui a perfezionarsi in capo al debitore come l'IRPEF.
- Il debitore rimane unico ed esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, in quanto il custode giudiziario di immobili pignorati, non è titolare di alcun diritto reale sull'immobile oggetto della custodia ed ha il solo compito di amministrare e di gestire il bene, accantonando gli eventuali frutti, al fine di soddisfare la pretesa dei creditori.

PAGAMENTO DI TRIBUTI

- **Per le altre imposte** la risoluzione 11 novembre 2005 n. 158/E ha precisato che relativamente al **trattamento IVA e redditi della locazione di immobili** percepita nell'ambito di una procedura di pignoramento, **il custode deve emettere la fattura** che dovrà essere trasmessa alla società esecutata che dovrà porre in essere gli altri adempimenti IVA.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CUSTODE

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

- Il custode deve porre in essere tutte le attività necessarie **dirette** alla **LIBERAZIONE** dell'immobile.
- Il giudice dell'esecuzione **può ordinare** la **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO** ed il provvedimento, reso con ordinanza non impugnabile, **È TITOLO ESECUTIVO** per il rilascio.
- Si configurano **TRE** ipotesi:

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Quando non ritiene di AUTORIZZARE il debitore a continuare ad abitare lo stesso immobile o parte dello stesso. Tale previsione ha ad oggetto tutte le ipotesi in cui si debba procedere alla liberazione del bene **antecedentemente** all'aggiudicazione.

2. Quando REVOCA L'AUTORIZZAZIONE al debitore ad abitare l'immobile pignorato. Tale ipotesi si configura quando il debitore adotta una condotta ostruzionistica impedendo al custode di accedere al bene.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

3. Quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Il custode deve far eseguire l'ordine di liberazione **anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento**, salvo il caso che l'aggiudicatario o l'assegnatario non lo esonerino da tale adempimento.

- L'art. 560 c.p.c. disciplina solamente **l'ipotesi dell'immobile occupato dallo stesso debitore e dai suoi familiari ma nulla viene detto per il caso in cui il bene sia occupato da un terzo.**

IMMOBILE **OCCUPATO DA UN TERZO** IN BASE AD UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

- **Si deve verificare se il contratto è stato stipulato IN DATA ANTERIORE alla trascrizione del pignoramento.**
- L'art. 2923 c.c. prevede che **le LOCAZIONI SONO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE se HANNO DATA CERTA ANTERIO-RE AL PIGNORAMENTO.**
- Se le locazioni sono state stipulate **successivamente al pignoramento, È APPLICABILE IL DIVIETO** previsto dal **c. 2 dell'art. 560 c.p.c.** che vieta di dare in locazione l'immobile pignorato **senza l'autorizzazione** del giudice dell'esecuzione.

DATA CERTA DEL CONTRATTO

- Nel caso in cui la sottoscrizione **NON** sia **autenticata** da un pubblico ufficiale **l'art. 2704 c.c. stabilisce i criteri per determinare la data certa. Essi sono:**
 - dal giorno in cui la scrittura è stata registrata;
 - dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta;
 - dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici;
 - dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento.

GIUSTO PREZZO

- Il c. 3 dell'art. 2923 c.c. stabilisce che **l'ACQUIRENTE NON È TENUTO a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto SIA INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO o a quello risultante da precedenti locazioni.**
- **La prova del giusto canone può essere fornita con qualsiasi mezzo anche mediante presunzioni.**

CONTRATTO PRIVO DI DATA CERTA

- Nel caso di un contratto di locazione che SIA PRIVO DI DATA CERTA nel quale la detenzione del conduttore **È ANTERIORE al pignoramento della cosa locata**; in tal caso, ai sensi dell'art. 2923, c. 4 c.c. L'ACQUIRENTE NON È TENUTO A RISPETTARE LA LOCAZIONE se non per la durata corrispondente a quella stabilita per le **LOCAZIONI A TEMPO INDETERMINATO** (1 anno o al massimo 4 anni ex art. 1 L n. 302/78).

CONTRATTO PRIVO DI DATA CERTA

- Il detentore **deve fornire la prova DI AVERE IL POSSESSO DELL'IMMOBILE** (non essendo presente la data certa) **DA PRIMA** della trascrizione del pignoramento **e di aver versato un adeguato corrispettivo** per tutta la durata della locazione.

RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLE MORE DELLA PRO-CEDURA ESECUTIVA

- **Si devono considerare le seguenti ipotesi:**
 - **1. Contratti ad uso abitativo** stipulati ai sensi della L. 392/78;
 - **2. Contratti ad uso abitativo** stipulati ai sensi della L. 431/98 (successivi alla data del 1° gennaio 1999);
 - **3. Contratti ad uso non abitativo.**

RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLE MORE DELLA PRO-CEDURA ESECUTIVA

1. CONTRATTI AD USO ABITATIVO STIPULATI AI SENSI DELLA L. 392/78

- Il rinnovo del contratto, DOPO IL PRIMO QUADRIENNIO, implica un comportamento **negoziale** che **RICHIÈDE L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE**.
- Il mancato invio della disdetta della locazione di un immobile assoggettato a pignoramento, nel termine previsto dall'art. 3 della L. 392/78 "NON configura una rinnovazione tacita opponibile all'aggiudicatario, in mancanza di formale autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla prosecuzione del rapporto locatizio alla sua

RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLE MORE DELLA PRO-CEDURA ESECUTIVA

*scadenza naturale, in quanto **tale comportamento omissivo ha contenuto negoziale e non può essere produttivo di effetti giu-ridici dopo la trascrizione del pignoramento**, se non con la predetta autoriz-zazione»*
(Trib. Catania 6.2.2006).

RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLE MORE DELLA PRO-CEDURA ESECUTIVA

2. CONTRATTI AD USO ABITATIVO STIPULATI AI SENSI DELLA L. 431/98 (SUCCESSIVI ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 1999)

- Nel caso di **locazione ad uso abitativo** disciplinata dalla L. 9.12.1998, n. 431, **alla seconda scadenza il custode può trasmettere la disdetta** (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione).
- Analogo discorso può essere ripetuto per il caso in cui **il contratto sia alla prima scadenza** potendo trovare applicazione **il disposto dell'art. 3, lettera g)** che ammette la possibilità di disdetta nel caso in cui **il locatore intenda vendere l'immobile a terzi.**

RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLE MORE DELLA PRO-CEDURA ESECUTIVA

3. CONTRATTI AD USO NON ABITATIVO

- L'art. 28 della L. 392/78 prevede che alla prima scadenza tali contratti possono essere disdettati soltanto per alcuni motivi ben tipizzati.
- Ne consegue che alla prima scadenza il contratto SI RINNOVA AUTOMATICAMENTE, con conseguente opponibilità alla procedura esecutiva, indipendentemente da qualsiasi autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLE MORE DELLA PRO-CEDURA ESECUTIVA

- In tutti i casi in cui sia **presente un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva**, sarà opportuno che il custode, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, **provveda ad INTIMARE LO SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE** in modo da attribuire all'aggiudicatario la certezza della liberazione del bene.

SCADENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLE MORE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, RITARDATA CONSEGNA DEL BENE

- Se nelle more della procedura esecutiva **sopravviene la scadenza del contratto di locazione o la disdetta**, **IL CONDUTTORE È TENUTO ALLA RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.**
- **Il custode È LEGITTIMATO AD AGIRE IN GIUDIZIO nei confronti del conduttore per il risarcimento del danno per la ritardata riconsegna del bene.**
- La Cassazione, con la sentenza n. 267 del 7.1.2011, ha ritenuto che, **nel caso in cui il custode non agisca, il locatore potrà agire in giudizio per esercitare tale diritto.**

USUFRUTTO

- Nel caso in cui **l'immobile sia occupato dall'usufruttuario**, ovvero dal titolare del diritto d'uso o abitazione trova applicazione il disposto dell'art. **2915** c.c. per il quale **gli atti che importano vincoli di indisponibilità, se non sono stati trascritti prima del pignoramento**, quando hanno per oggetto beni immobili **NON HANNO EFFETTO in pregiudizio del creditore pignorante.**

CONIUGE SUPERSTITE

- **L'art. 540 c.c. dispone che al coniuge superstite, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i DIRITTI DI ABITAZIONE sulla casa adibita a residenza familiare (ossia l'abitazione in cui i coniugi svolgevano la loro vita di coppia) se di proprietà del defunto o comuni.**
- **Nel caso in cui l'esecuzione immobiliare abbia avuto inizio (con trascrizione del pignoramento) prima dell'apertura di successione la procedura continuerà contro il coniuge al quale spetta il diritto di abitazione che non sarà opponibile alla procedura.**

CONIUGE SUPERSTITE

- La Cassazione con la sentenza 13.1.2009, n. 463 ha stabilito che "**Il creditore ipotecario può opporre il pro-prio titolo al coniuge del debitore** che, alla morte di questi, abbia acquistato "ex" art. 540 c.c. il diritto di abitazione sulla casa familiare. Ne consegue che **la procedura esecutiva già iniziata prima della morte del debitore può validamente proseguire nei confronti del coniuge** di quest'ultimo, **al quale spetta solo l'attribuzione del controvalore monetario del suo diritto, nel caso di eccedenza del ricavato della vendita forzata**"

IMMOBILE ASSEGNATO AL CONIUGE IN SEDE DI SEPARAZIONE O DIVORZIO

- Si fa presente che **è tra-scrivibile** il provvedimento che dispone **l'assegnazione della casa coniugale**.
- La Cassazione a S.U. con sentenza 26.7.2002 n. 1096 ha stabilito che **il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile anche se non trascritto, al terzo acquirente in data successiva per NOVE ANNI DALLA DATA DELL'ASSEGNAZIONE**, ovvero, ma solo ove il titolo sia stato in precedenza trascritto, **anche oltre i nove anni**.

IMMOBILE ASSEGNATO AL CONIUGE IN SEDE DI SEPARAZIONE O DIVORZIO

- L'art. **155 *quater*** c.c. stabilisce che il **provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ex art. 2643 c.c. e quindi è sempre necessaria la trascrizione per l'opponibilità dell'assegnazione.**

Liberazione dell'immobile

- **L'art. 560 c.p.c. prevede che con ordinanza non impugnabile il giudice dell'esecuzione dispone la liberazione dell'immobile.**
- **Tale provvedimento è immediatamente esecutivo.** Trovano applicazione le forme dell'esecuzione per consegna o rilascio di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.

Liberazione dell'immobile

- **Il custode, per poter procedere all'esecuzione, deve:**
 - **notificare il precetto di rilascio**, in uno con la copia esecutiva dell'ordinanza di liberazione, **al debitore o al terzo occupante** (atto giuridicamente preliminare all'instaurazione del giudizio di esecuzione forzata per rilascio).
 - **Non è necessario** che nella redazione e nella notifica del precetto **il custode si avvalga del patrocinio di un legale.**

Liberazione dell'immobile

- **notificare l'av-viso di soggio** che è l'atto con il quale l'ufficiale giudiziario comunica alla parte che è **tenuta a rilasciare l'immobile, almeno dieci giorni prima.**
- Si ritiene che, nel caso in cui la liberazione dell'immobile **non avvenga nel giorno fissato per l'accesso** indicato nell'avviso di soggio, **sia opportuno notificare nuovamente l'avviso** per evitare eventuali opposizioni.

Liberazione dell'immobile

- **Se al momento della liberazione nell'immobile sono presenti dei beni mobili appartenenti alla parte tenuta al rilascio** e che non debbono essere consegnati, l'ufficiale giudiziario ex art. 609, c. 1 e 2, c.p.c., **se la parte non li asporta immediatamente, può disporre la custodia sul posto** anche a cura della parte istante, se consente di custodirli, o il trasporto in altro luogo.

ATTI PROPEDEUTICI ALLA VENDITA

PUBBLICITÀ

- **La pubblicità si distingue in:**
 - **pubblicità legale;**
 - **pubblicità commerciale.** Il codice **NON prevede che sia il custode ad effettuare tale pubblicità** per la vendita dell'immobile pignorato: **si deve fare riferimento alla prassi operativa dei Tribunali.**

PUBBLICITÀ LEGALE

- **Consiste in un avviso contenente tutti i dati** che possono interessare il pubblico.
- **Deve essere affisso sul Portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata «portale delle vendite pubbliche»** (art. 490, primo comma, c.p.c.)

PUBBLICITÀ COMMERCIALE

- L'art. 490 c.p.c. prevede che **l'avviso di vendita** (nel quale, ai sensi dell'art. 490 u.c., è omessa l'indicazione del debitore) **deve essere pubblicato almeno QUARANTACINQUE GIORNI PRIMA del termine per la presentazione delle offerte;**
- **una o più volte sui quotidiani di informazione locali** aventi maggiore diffusione nella zona interessata **o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionale** o, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale;

PUBBLICITÀ COMMERCIALE

- **Sono equiparati ai quotidiani**, i giornali di informazione locale, multisettemanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro Operatori della Comunicazione (ROC) e **aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani** che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata.

CONTENUTO DELL'AVVISO

- **Nell'avviso devono essere indicati:**
 - la tipologia dell'immobile (abitazione, uso commerciale, ecc.);
 - l'ubicazione dell'immobile;
 - quali siano le sue condizioni, precisando se sia libero od occupato, il numero dei vani che lo compongono, la presenza di un eventuale posto auto;
 - il prezzo di vendita e le modalità della vendita;
 - il numero di ruolo generale esecuzioni del procedimento;
 - la data dell'udienza di vendita;

CONTENUTO DELL'AVVISO

- il recapito telefonico del custode.
- **Normalmente si prevede anche che il custode:**
- inserisca brevi annunci nelle cassette postali degli immobili e nei locali pubblici adiacenti;
- affigga sul portone di ingresso dell'immobile pignorato un cartello "*VENDESI*" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con il recapito telefonico del custode;
- faccia collocare manifesti che riportano per estratto l'avviso di vendita.

CONTENUTO DELL'AVVISO

- **Il custode, una volta effettuata la pubblicità relazionerà in merito al giudice dell'esecuzione.**

VISITA DELL'IMMOBILE

- Normalmente nel provvedimento di nomina del **custode** viene espressamente previsto che **il custode od un suo collaboratore dovrà accompagnare i soggetti interessati all'acquisto nella visita all'immobile.**
- Al momento della visita il custode dovrà adottare, per evitare il pericolo di possibili turbative d'asta, **tutte le opportune cautele**, per evitare che i soggetti interessati all'immobile **possano entrare in contatto tra di loro.**

VISITA DELL'IMMOBILE

- **Il custode o i suoi collaboratori devono essere in grado di fornire sia durante la visita dell'immobile pignorato sia telefonicamente tutte le informazioni.**
- **Devono consegnare, in sede di visita:**
 - una copia integrale della perizia di stima;
 - una copia della planimetria;
 - una copia dell'ordinanza di vendita;
 - una copia del modulo di partecipazione.

VISITA DELL'IMMOBILE

- Il custode dovrà informare l'interessato **che al momento dell'aggiudicazione**, nel caso in cui l'immobile sia occupato, **l'immobile sarà liberato e che il provvedimento di rilascio sarà eseguito a cura del custode**, salvo che lo stesso assegnatario esoneri (con atto scritto) il custode da tale adempimento.

VISITA DELL'IMMOBILE

- **Se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile individualmente ad orari differenziati ed il custode NON DEVE RIVELARE se vi sono altre persone interessate all'immobile.**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- **Al custode può essere delegata** anche una serie di adempimenti successivi alla vendita.
- **Al custode può essere delegato il riparto delle somme, oltre alla cancellazione delle trascrizioni.** In tale caso, il custode estrarrà copia del verbale di aggiudicazione, della perizia e di tutta la documentazione ipocatastale.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- **Il custode:**
 - **provvederà a trasmettere all'aggiudicatario una comunicazione** nella quale sono indicati sia l'importo delle somme da versare che le coordinate del conto bancario o postale intestato alla procedura.
 - **chiederà all'aggiudicatario la trasmissione della documentazione, bancaria o postale, comprovante l'avvenuto pagamento del saldo sul conto intestato alla procedura;**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- **provvederà, avvenuto il saldo, a tutti gli adempimenti necessari presso l'Ufficio del registro ed alla Conservatoria dei registri immobiliari** (cancellazione delle trascrizioni, pagamento delle imposte, voltura catastale, ecc.).

PIANO DI RIPARTO

- Al custode possono essere delegate **anche le funzioni di predisposizione della bozza del piano di riparto**. Tale attività, normalmente, si svolge secondo **precise direttive indicate nell'ordinanza di vendita**, e quindi **il custode**:
 - **ritira il fascicolo dell'esecuzione presso la Cancelleria;**
 - **notifica ai creditori e ai debitori il provvedimento di delega del piano di riparto contenente anche la fissazione dell'udienza** per la discussione del piano di riparto;

PIANO DI RIPARTO

- **invita tutti i creditori a trasmettere** le note spese e i conteggi aggiornati dei crediti con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione;
- **verifica tutte le spese di procedura sostenute;**
- **verifica le condizioni applicate dall'istituto di credito depositario delle somme della procedura,** con particolare attenzione ai tassi di interesse riconosciuti sul libretto bancario e alle spese applicate;
- **predispone un piano di graduazione e riparto;**
- **invia il progetto di distribuzione ai legali delle parti.**

RENDIMENTO DEL CONTO

- **Il custode deve rendere il conto della sua gestione ai sensi degli artt. 560 e 593 c.p.c.**
- **Il custode giudiziario, deve rendere il conto dell'attività svolta:**
 - **ogni tre mesi** salvo che il giudice non abbia disposto un termine diverso;
 - **al termine dell'incarico.**
- **Il rendiconto si articola in due parti.**

RENDICONTO

- **PARTE CONTABILE**: viene precisato il saldo contabile, dando indicazione delle entrate e delle uscite e delle causali connesse.
- **PARTE DESCRITTIVA**: devono essere esposti tutti gli elementi che consentano di vagliare le modalità con le quali l'incarico è stato eseguito.
- **Al rendiconto devono essere allegati i documenti giustificativi** necessari al riscontro della veridicità delle singole partite di dare ed avere. Essi **devono restare depositati in cancelleria e allegati al fascicolo d'ufficio dell'esecuzione immobiliare.**

RENDICONTO

- La Cassazione con sentenza 30.10.1990, n. 10528 ritiene adempiuto l'obbligo di rendere il conto quando il custode *«fornisca la prova attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non soltanto nella qualità e quantità dei frutti percetti e della somma incassata, nonché dell'entità e causale degli esborsi, **ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire, anche in relazione ai fini da perseguire, i risultati raggiunti, se l'operato di chi renda il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione»***

RENDICONTO

- Una volta depositato il rendiconto, **il giudice dell'esecuzione**, sentite le parti in una **specifica udienza**, **provvede all'approvazione del conto di gestione.**
- Nel caso in cui il rendiconto venga contestato da una delle parti interessate il giudice deve procedere in base all'art. 263 e ss. c.p.c. (***presentazione e accettazione del conto, impugnazione e discussione, giuramento, revisione del conto approvato***). Il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione risolve le contestazioni sul rendiconto presentato dal custode **è pronunciato con ordinanza non impugnabile.**

RELAZIONE FINALE E COMPENSO DEL CUSTODE

- Il custode, **terminata la propria attività, provvede a depositare la relazione finale**, unitamente alla richiesta di compenso.