



Venerdì 12/02/2016

La nomina del custode giudiziario in affiancamento al C.T.U.

A cura di: Meli e Associati

Note pratiche per l'ausiliario del Giudice delle Esecuzioni.

In alcuni Tribunali vige la prassi di nominare il Custode Giudiziario unitamente al perito (C.T.U.) che deve stimare l'immobile.

Il Giudice dell'Esecuzione quando emette il decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. (ossia il decreto per la fissazione della data dell'udienza nella quale verrà deciso sulla vendita dell'immobile pignorato)

- nomina l'esperto per la stima dei beni
- fissa la data dell'udienza per la formulazione del quesito ed il giuramento
- fissa la data dell'udienza per la comparizione del debitore e delle parti, per decidere sulla vendita (ex art. 569 c.p.c.)

ed eventualmente

- nomina il custode giudiziario, con i compiti di curare l'amministrazione dei beni; intimare eventuale disdetta di contratti di locazione, accompagnare il perito a visitare i beni e quant'altro.

In questo caso si parla di nomina del Custode Giudiziario in Affiancamento al C.T.U. .

La nomina in affiancamento viene comunicata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Dopo che ha ricevuto la nomina, cosa deve fare il Custode Giudiziario nominato ?

a) è innanzitutto opportuno che esamini il fascicolo (cartaceo e/o telematico) ed estraiga una copia dei documenti depositati. Nonostante la nomina a Custode Giudiziario, a volte sorgono problemi di accesso al fascicolo digitale prima della fissazione delle aste. Occorrerà cercare di risolvere tale problema presso la Cancelleria del Tribunale.

E' importante che il Custode in affiancamento recuperi i seguenti documenti: pignoramento, precetto, istanza di vendita, nomina.

E' opportuno controllare se il creditore precedente è un creditore fondiario, se vi sono trascrizioni, se ci sono avvisi ex artt. 498 e 499 c.p.c.. Questa attività, che non sarebbe di diretta spettanza del Custode in affiancamento, è volta a verificare se tutti gli adempimenti sono stati effettuati correttamente.

La verifica più importante riguarda il controllo della regolarità della notifica del pignoramento al debitore: questa è corretta se è ricevuta a mani del destinatario o di altro soggetto con lui residente; se viceversa la notifica si è perfezionata per compiuta giacenza, occorre verificare che l'indirizzo a cui è stato notificato l'atto di pignoramento sia quello corretto, controllando il certificato storico di residenza.

Occorre segnalare subito al Giudice delle Esecuzioni (G.E.) eventuali importanti anomalie.

Il Custode nominato deve quindi attivarsi per agevolare l'accesso all'immobile e permettere al perito di redigere tempestivamente la perizia di stima.

b) Sentito il perito, il Custode contatta il debitore e cerca di fissare il primo accesso (ossia la visita all'immobile per il quale è stato nominato).

In occasione dell'accesso il custode si presenterà e lascerà un bigliettino con i propri recapiti, anche telefonici, consegnando una copia dell'ordinanza (o della nomina) dove compare il proprio nome come custode dell'immobile.

Quindi il custode identificherà i presenti, chiedendo loro di mostrare i documenti.

Chiederà quindi ai presenti, nel caso in cui non si tratti direttamente del debitore, di mostrare il titolo di occupazione del bene (contratto di locazione con gli estremi di registrazione o altro).



Farà una foto dei documenti esibiti.

Comunicherà al debitore esecutato lo stato della procedura e lo informerà delle attività che il debitore può compiere prima dell'udienza 569 c.p.c. per cercare di non perdere il proprio bene (es. chiedere la conversione del pignoramento, concordare un piano di rientro con i creditori, fare eventualmente ricorso ad una procedura per risolvere la crisi da sovraindebitamento, ...)

e cosa viceversa il debitore deve astenersi dal fare (ad esempio riscuotere i canoni, danneggiare l'immobile, ...).

Il custode avvertirà inoltre il debitore della fissazione dell'udienza ex 569 cpc.

Spiegherà al debitore i compiti del custode:

- Verificare lo stato dell'immobile ed evidenziare al Giudice eventuali problemi

- Fare visitare l'immobile ai possibili interessati

e concordare le date e orari con proprietario/inquilino

- Chiarirà che normalmente non si procede alla liberazione dell'immobile prima della vendita (o almeno prima di due aste deserte) se chi lo occupa tiene un comportamento corretto e collaborativo (anche se l'attività di soggio viene comunque avviata).

Spiegherà inoltre al debitore, per quanto di sua conoscenza, le fasi successive:

- tempi per l'ordinanza o per la vendita

- il tempo concesso al debitore per la liberazione dell'immobile, in caso di collaborazione e di buona tenuta dell'immobile

e si renderà disponibile a consegnare una copia della perizia e a comunicare al debitore il valore dell'immobile, non appena disponibili.

Nel corso della visita cercherà di ottenere:

- il numero di telefono e eventuale email del debitore/inquilino

- gli indirizzi utili per le notifiche

- il nome e il numero di telefono dell'eventuale amministratore del condominio

- se l'immobile è disabitato o non è possibile procedere all'accesso lascerà nella cassetta delle lettere, sotto la porta o sulla porta apposito avviso, con sollecitazione a contattare urgentemente il custode. Chiederà inoltre informazioni ai vicini di casa, dei quali chiederà il nome ed eventualmente il numero di telefono. Si consiglia di lasciare un biglietto e invitare i vicini a contattare il custode per ogni eventuale informazione o per urgenze relative alla sicurezza dell'immobile.

In occasione dell'accesso è opportuno redigere un verbale, per il quale si inviterà il debitore alla sottoscrizione.

Nel rapporto con l'esecutato il Custode dovrà:

- Mostrare comprensione e solidarietà;

- Buona volontà e disponibilità ad evitare danni e conflitti, disagi

- Mostrare fermezza nel risultato finale: ossia la liberazione dell'immobile.

- Spiegherà inoltre che sono molto più alte le probabilità di vendita e di incasso più elevato nel caso in cui l'immobile sia libero.

c) Se non si riesce a contattare il debitore è opportuno chiedere ai vicini di casa o al bar o a qualche negozio vicino. Una vista esterna dell'edificio permette di intuire se l'immobile è disabitato. Occorre quindi contattare il Comune per avere informazioni, chiedere conferma dell'attuale residenza e chiedere assistenza dalla Polizia Municipale nella fase di ricerca.

d) Se all'esito di tutte le indagini il debitore, benché residente, risulta irreperibile occorre richiedere formale assistenza alla forza pubblica al fine di procedere con un intervento forzoso.



In questo caso sono necessari, oltre alla presenza del perito (per la corretta identificazione del bene), anche la presenza del fabbro (per il cambio della serratura) e della forza pubblica (che assista alle operazioni ed eventualmente sia di supporto).

Dell'accesso forzoso si redige un verbale firmato da tutte le parti.

Prima di intervenire con la forza pubblica occorre dimostrare di aver cercato di comunicare con il debitore e aver inviato al medesimo apposita raccomandata.

Le autorizzazioni a tali attività sono normalmente già previste nell'atto di nomina del custode, ma se il provvedimento non le esplicitasse, prima di procedere è necessario chiedere apposita autorizzazione al Giudice delle Esecuzioni.

e) Il custode deve verificare se vi siano contratti di locazione o altri diritti che gravano sui beni e verificare se tali contratti siano o meno opponibili alla procedura. Per fare questo occorre innanzitutto fare riferimento alla data e verificare se la stessa è antecedente o meno al pignoramento. Occorre quindi verificare se sono state correttamente eseguite dai creditori le procedure necessarie a rendere l'atto opponibile (ad esempio: l'iscrizione di ipoteca o la trascrizione di una sentenza nei registri immobiliari; oppure la registrazione del contratto di affitto).

Nel caso in cui verifichi l'esistenza di un contratto di locazione opponibile il custode giudiziario deve inviare formale disdetta del contratto di locazione. Alcuni provvedimenti di nomina prevedono già che il Custode debba agire in questo modo, altrimenti, prima di inviare la disdetta, è necessario che il Custode sia autorizzato.

f) In ogni caso di immobile occupato deve chiedere con lettera raccomanda, al locatario il pagamento dei canoni di locazione o all'occupante il versamento di un'indennità di occupazione.

g) In caso di incassi, il custode dovrà provvedere all'apertura del conto corrente bancario sul quale versare (o far versare) le somme a favore della procedura, anche in questo caso previa autorizzazione (ab origine o successivamente richiesta e ottenuta).

h) Nel caso il locatario non provveda al pagamento dei canoni di locazione nei termini prescritti dal contratto, il custode deve richiedere al Giudice la nomina di un legale per lo sfratto per morosità e la richiesta dei canoni arretrati.

Abbiamo predisposto un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto.

Clicca qui per accedere alla pagina del prodotto.

Note: