



TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI

DIRETTIVE PER I CUSTODI DEI BENI IMMOBILI

I Giudici dell'esecuzione dr.ssa Emilia Grassi e dr.ssa Simona Capurso, ritenuta la necessità di fornire direttive ai custodi, anche alla luce delle recenti novità normative, dispongono quanto segue.

Il custode dei beni immobili dovrà, al momento della accettazione della nomina, sottoscrivere digitalmente l'allegata ricevuta di accettazione e a ridepositarla, con apposta la sua sottoscrizione digitale, in PCT.

Il Custode dovrà:

- prendere immediato **contatto con l'esperto** nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo, fornendogli ausilio tecnico- giuridico nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.;
- eseguire **un primo accesso**, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento. Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, invitando il debitore ad essere presente al compimento delle operazioni.
- **Al momento dell'accesso**, il custode:
 - A)consegnerà al debitore la informativa allegata;
 - B)provvederà ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore). In tale circostanza il custode acquisirà dagli occupanti informazioni sul titolo che giustifica la loro detenzione, facendosene consegnare copia. Se vi è contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento, intimerà immediatamente **disdetta** per

la prima scadenza utile, indicando quale causale nella lettera raccomandata inviata al conduttore la necessità di provvedere alla vendita immobiliare;

- C)renderà **edotto** l'occupante:
- 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto “mero detentore” dell'unità immobiliare pignorata;
- 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione;
- 3) che, all'esito della liberazione, i beni mobili non ritirati nel termine di legge, o nel termine fissato dal Giudice, saranno smaltiti o distrutti;

Il custode dovrà inoltre:

- segnalare al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui **all'art. 560, 3° comma, c.p.c.** (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione)
- curare l'**amministrazione** dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti. A tale fine deve intendersi che tutti i frutti generati dall'immobile devono essere acquisiti alla procedura e versati su un conto corrente **appositamente aperto**. Tra gli stessi rientrano i canoni di locazione o le indennità di occupazione, per le quali dovrà essere indicata la specifica causale nella quietanza di pagamento.
- Il custode inviterà, in caso di pagamento di un canone di locazione, il conduttore a versare nelle sue mani i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri con avviso che, in mancanza, sarà costretto alla ripetizione del pagamento e a procedere allo sfratto per morosità.
- Qualora un canone non risulti pattuito, o comunque l'immobile risulti occupato senza titolo, il custode informerà il G.E., ai fini della decisione in ordine alla liberazione dell'immobile.
- Nel caso in cui un conduttore rimanga moroso per più di due mensilità, il custode chiederà al G.E. l'autorizzazione alla nomina di un legale per avviare un procedimento di convalida di sfratto.
- Nel caso in cui l'immobile sia ricompreso in una azienda affittata a terzi, il custode provvederà ad informare il Giudice al fine del conferimento dell'incarico allo stimatore per individuare la quota del canone di affitto di azienda da intendersi imputata all'utilizzo

dell'immobile. Qualora questa quota risulti inferiore di oltre un terzo al canone di mercato si riterrà il rapporto non opponibile alla procedura;

Il custode provvederà inoltre:

- a segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità **di interventi di manutenzione** urgente sul bene pignorato. A tale fine si precisa che sono a carico della procedura esclusivamente le azioni tese alla conservazione del bene, per cui non potranno essere eseguiti interventi di tipo migliorativo o che non siano funzionali al mero mantenimento del bene;
- a segnalare ai creditori costituiti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex **art. 2923, 3° comma, c.c.**;
- ad acquisire immediatamente il possesso dell'immobile, qualora sia già libero da persone, mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi, predisponendo, ove ve ne sia necessità, strumenti che ostacolino l'accesso da parte di estranei;
- a redigere un verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- a curare l'apertura di un conto corrente presso una delle banche indicate sul sito del Tribunale, nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;
- a salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di pignoramento avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura;
- a depositare presso la Cancelleria del Tribunale, **nei venti giorni antecedenti all'udienza di autorizzazione alla vendita**, una sintetica relazione sullo stato dell'immobile, sullo svolgimento delle attività di custodia e sul primo accesso;
- a verificare, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalare al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti ed a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

- ad **esaminare** la relazione di stima;
- a **presenziare** all'udienza fissata per decidere sulla vendita del bene, fornendo il proprio motivato parere sul valore indicato ovvero su altre circostanze ritenute meritevoli di chiarimento e/o approfondimento
- **a compilare la check-list** con tutte le informazioni ivi richieste;
- predisporre, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, **la descrizione del lotto da indicare nell'avviso di vendita**, secondo lo schema contenuto nell'avviso e pubblicato sul sito del tribunale.
- a presentare, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., **semestralmente i rendiconti** della sua gestione (a tal fine evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia:
 - a) il saldo contabile della custodia;
 - b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate;
 - c) le entrate e le uscite;
 - d) le attività compiute;
 - e) le istanze proposte;
 - f) sommariamente, i provvedimenti emessi dal G.E.;
 Il custode dovrà inoltre:
- **accompagnare** di persona tutti gli interessati all'acquisto, affinché gli stessi possano, **entro 15 giorni** dalla richiesta, esaminare gli immobili oggetto della procedura singolarmente, ciascuno in giorno diverso, con la massima riservatezza, fornendo ogni utile indicazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene e precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 2, disp. Att. C.p.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore.
- - provvedere ad intimare **la liberazione** dell'immobile, quando disposta dal giudice, curandone l'attuazione, anche successivamente all'aggiudicazione (salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti), verbalizzare le relative operazioni e depositare gli atti assieme alla relazione finale.
- A tal fine il custode curerà l'accesso all'immobile e redigerà e notificherà ai soggetti tenuti al rilascio, unitamente all'ordine di liberazione, un preavviso di liberazione che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- - le proprie generalità e l'enunciazione della relativa qualità;
- - l'Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura ed il numero di R.G. della stessa;
- i riferimenti all'ordine di liberazione, che dovrà essere notificato ai predetti soggetti in copia autentica unitamente allo stesso preavviso di sgombero;
- - la diffida a rilasciare l'immobile, libero da persone e cose, entro trenta giorni dalla notifica stessa, con l'avvertimento che, in difetto, si procederà all'esecuzione coattiva dell'ordine di liberazione con l'assistenza della forza pubblica;
- - la facoltà di impugnare il provvedimento di liberazione entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione;
- b. indicherà la data programmata per l'attuazione coattiva dell'ordine di liberazione, che dovrà essere comunque fissata oltre il predetto termine di venti giorni dalla notifica.
- A tale fine il Custode provvederà a tentare di ottenere la liberazione spontanea del bene, concedendo eventualmente una dilazione ragionevole del termine di rilascio.
- Nel caso in cui **non sia possibile ottenere il rilascio in via bonaria, provvederà a richiedere l'assistenza della forza pubblica per la prima data utile**, tenuto conto delle esigenze delle autorità preposte.
- Nel caso in cui l'immobile risulti **libero da** persone il Custode potrà avvalersi dell'opera di un fabbro per la sostituzione delle serrature; in tal caso non dovrà richiedersi l'intervento della forza pubblica, essendo necessario l'ausilio di quest'ultima solo per fare fronte alle esigenze derivanti dalla eventuale resistenza degli occupanti.
- Il custode provvederà ad eseguire l'operazione in questione alla presenza di un testimone (ad es. Un praticante, o lo stesso fabbro) ed a redigere un **verbale** delle operazioni compiute, facendolo sottoscrivere anche da chi ha assistito a dette operazioni.

Nell'ipotesi in cui nell'immobile siano rinvenuti oggetti di proprietà del debitore o dell'occupante dell'immobile, non rimossi al momento della definitiva liberazione, il custode provvederà a notificare al proprietario di detti beni (mediante lettera raccomandata al luogo di residenza) una intimazione per il ritiro dei beni. Trascorso il **termine di 30 giorni**, qualora i beni non abbiano un apprezzabile valore economico, potranno ritenersi abbandonati e quindi saranno smaltiti come rifiuto. Qualora invece i beni abbiano un valore economico, trascorso il medesimo termine di 30 giorni, verranno collocati in un deposito a spese del proprietario, con anticipo dei costi a cura dell'aggiudicatario, il quale potrà poi

rivalersi nei confronti del proprietario dei beni, eventualmente provvedendo al pignoramento degli stessi.

EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID 19

L'art.54 ter della L.n.27/20 prevede che *“al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore”.*

Allo stato, salvo eventuale diversa interpretazione che potrà in seguito elaborarsi, deve ritenersi che con l'espressione **“abitazione principale”** il legislatore abbia inteso riferirsi a quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, **dimora abitualmente**, anche a prescindere dalle risultanze anagrafiche.

Il custode nominato nel periodo di vigenza della sospensione menzionata(allo stato, fino al **30/10/2020**), provvederà dunque, prima di ogni altra attività, a verificare se l'esecuzione abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore e ad informare il Giudice del risultato di detta verifica.

L'art.103 co.6 della L.n.27/20 ha inoltre previsto che *“l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020”.*

Il custode, dunque, si asterrà dal mettere in esecuzione gli ordini di liberazione, anche relativi a beni non adibiti ad abitazione, fino alla data del 01/9/20.

Livorno,

I GIUDICI DELL'ESECUZIONE

DR.SSA EMILIA GRASSI E DR.SSA SIMONA CAPURSO