

## TRIBUNALE DI LIVORNO

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Circ. n. 4/2006 Prot. Esec. Imm.

Livorno, 1.3.2006

## MODALITA ' DI SVOLGIMENTO DEL L 'INCARICO DI CUSTODE GIUDIZIARIO

### PARAGRAFO I -

#### A - PRIMO ACCESSO

1) Entro 10 giorni dalla comunicazione della nomina il custode giudiziario, prestato giuramento, presa visione del fascicolo e ritirata copia della relazione estimativa, deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina;

2) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi quale è la data della vendita, se già fissata, o eventualmente la data dell' udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnando gli un estratto dei punti che seguono):

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 (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i ereditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode; che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;

che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;

che il giudice emetterà provvedimento di liberazione dell'immobile qualora non conceda o revochi l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile o comunque quando provvederà all'aggiudicazione del bene;

4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato:

se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura procede come segue: verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, ed esercita le azioni previste dalla legge ed occorrenti per conseguire la disponibilità dell'immobile in caso di morosità, chiedendo al G.E. la nomina di un legale ove occorra;

se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori [allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con l'ordine di liberazione immediata];

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono in solido anche gli acquirenti), aggiornando, se necessario, i dati indicati in perizia. Deposita breve nota in cancelleria, sul punto.

6) 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.

#### B - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

7) Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il Giudice, se le circostanze lo rendono opportuno, pronuncia provvedimento di immediata liberazione;

8) Il Giudice pronuncia provvedimento di immediata liberazione anche quando l'immobile è occupato dal debitore esecutato nel caso in cui non ritenga di autorizzarlo a continuare ad abitare l'immobile; ciò avviene se il debitore assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo ( ad esempio quanto non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene);

9) Il Giudice pronuncia ordinanza di liberazione dell'immobile pignorato al più tardi quando provvede all'aggiudicazione dell'immobile;

10) Emessa l'ordinanza di liberazione, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode concorda con l'Ufficiale Giudiziario la data di cui all'articolo 608 cpc.

#### C - ORDINANZA DI VENDITA E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

11) Il custode giudiziario controlla prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., la bozza dell'ordinanza di vendita, predisposta dall'esperto stimatore, provvedendo ove occorra, alle debite correzioni e aggiornamenti; se nominato in udienza controlla senza ritardo la correttezza dei dati e delle notizie contenute nell'ordinanza di vendita;

12) Il custode giudiziario, non appena nominato, invia comunicazione a mezzo fax all'avvocato del creditore procedente avvertendolo che provvederà alla effettuazione della pubblicità disposta con l'ordinanza di vendita, in particolare alla trasmissione dell'avviso al concessionario della pubblicità sui quotidiani nonché all'invio della documentazione prevista a "In linea";

13) Appena effettuati tali adempimenti il Custode invia fax di conferma all'avvocato del ereditare procedente;

14) Se individua delle inesattezze nelle notizie pubblicate sui quotidiani o sul sito internet provvede a segnalarle immediatamente al concessionario della pubblicità o al provider con richiesta di tempestivo intervento correttivo;

#### D - VISITA DELL'IMMOBILE

15) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la relazione di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido;

16) La persona che risponde al telefono (anche se trattasi del collaboratore del custode) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare che non è previsto un atto notarile; che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a spese del Tribunale e quindi chi compra all'asta acquista un bene libero da oneri;

17) **Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;**

18) Il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

19) Il custode inoltre fornisce agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto e la copia delle condizioni generali di vendita fissate dal Tribunale;

20) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo sulla base della convenzione esistente con alcuni istituti bancari;

#### E - ORDINANZA DI LIBERAZIONE

21) Dopo l'emissione dell'ordinanza di liberazione del bene, il custode provvede ad eseguire gli incombeni richiesti, presso gli Ufficiali giudiziari, per avviare il procedimento di rilascio.

22) Il custode tuttavia, avrà cura di non portare a completa esecuzione il rilascio prima della aggiudicazione definitiva e del versamento del saldo prezzo.

#### F - UDIENZA DI VENDITA

23) Il custode giudiziario deve essere presente all'udienza di vendita.

24) Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvede a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, (su eventuale richiesta dell'aggiudicatario), il Giudice provvederà a emettere contestualmente alla sottoscrizione del provvedimento di aggiudicazione (se trattasi di vendita all'incanto, l'ordinanza di liberazione sarà emessa quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva);

25) Appena effettuata l'aggiudicazione il custode ritira l'assegno circolare depositato dall'aggiudicatario e lo avverte che nei giorni successivi gli verranno comunicate le coordinate del conto corrente bancario su cui dovrà essere effettuato il versamento del saldo prezzo.

26) Se è pronunciato l'ordine di immediata liberazione dell'immobile, il custode provvede ad estrarre copia autentica dello stesso facendo apporre la formula esecutiva e a notificare la stessa unitamente all'atto di precetto e, successivamente, l'avviso di soggio ex art. 608 cpc.

#### *G-ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ULTERIORI*

27) Il custode provvede a pubblicizzare con le modalità previsto nell'ordinanza di vendita, le eventuali sopravvenute modifiche dello stato di possesso dell'immobile; e a comunicare al gestore del sito internet gli esiti degli esperimenti di vendita

28) Il custode depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato ed al termine dell'incarico fornirà adeguato rendiconto.

### **PARAGRAFO II**

#### **H – PIANI DI RIPARTO**

All'atto dell'aggiudicazione, il professionista già nominato custode giudiziario, opera anche in qualità di consulente del G.E. per la redazione del progetto di riparto. Ove sia stato nominato custode l'IVG, viene nominato consulente per la redazione del progetto di riparto, all'atto dell'aggiudicazione, un commercialista o esperto contabile.

Il consulente riceve in consegna l'assegno depositato dall'aggiudicatario, per l'apertura di un conto corrente intestato alla procedura esecutiva, presso la banca designata dal G.E.. Su tale conto corrente verrà versato a cura del consulente il saldo prezzo ed effettuati con mandato del G.E. i prelevamenti per le spese di giustizia ed il riparto del netto ricavo della vendita.

Il consulente ritira in Cancelleria, (preferibilmente nei giorni di Lunedì) i sottofascicoli di parte contenenti i titoli e l'atto di pignoramento, compilando l'apposito modulo per il ritiro e indicando in esso, analiticamente, i documenti prelevati; che riconsegnerà al più tardi il lunedì successivo.

Emesso decreto di trasferimento, il G.E. richiede a tutti i creditori l'invio delle note di precisazione dei crediti, con i documenti integrativi necessari e con la nota delle spese legali. IL consulente ritira in cancelleria gli atti di precisazione dei crediti e le relative note spese, e le presenta unitariamente al G.E. per la liquidazione. Successivamente, presenta al G.E. la bozza del progetto di distribuzione e del contestuale provvedimento di fissazione dell'udienza per l'approvazione dello stesso, raccolte previamente le osservazioni dei creditori cui a tal fine trasmette la bozza stessa.

Il consulente, in prossimità dell'udienza, richiede alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.

Provvede quindi alla integrazione della bozza del piano di riparto con i dati di cui al punto precedente; deposita bozza, così integrata, direttamente in udienza, unitamente alle dichiarazioni sottoscritte dalle parti con firma autenticata dagli Avvocati, compilando altresì i mandati di pagamento in calce a ciascuna di tali dichiarazioni. Il custode provvederà altresì a controllare che ciascuna di tali dichiarazioni sia in regola con il bollo.

Il Giudice  
Dr. Carlo Cardì