

**COMMISSIONE DI COORDINAMENTO  
DEGLI AUSILIARI DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Sezione CUSTODIE GIUDIZIARIE**

@ @ @

**PROTOCOLLO OPERATIVO COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (esecuzione post-Cartabia)  
ISTRUZIONI OPERATIVE NELLA REDAZIONE DELLE ISTANZE**

Alla nomina del custode del compendio immobiliare pignorato lo stesso provvederà a svolgere i seguenti compiti:

**ESAME DEL FASCICOLO**

1) prima di fissare l'accesso, esaminerà, se del caso previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, il fascicolo informatico dell'esecuzione, esaminando – se già disponibile - la perizia redatta dal CTU ed i suoi allegati, il precetto ed il pignoramento e tutti i documenti ritenuti utili all'immissione nel possesso,

2) acquisirà - se necessario - il certificato di residenza anagrafica della parte eseguita;

**FUNZIONI DEL CUSTODE ED IMMISSIONE IN POSSESSO**

3) superato l'esame positivo del fascicolo provvederà a comunicare la sua nomina e quella del CTU al domicilio reale del debitore eseguita (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio);

4) effettuerà nel termine previsto dal G.E. il primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di primo accesso e la relazione (CHECK-LIST) ex art.559, 4° comma c.p.c., adoperandosi insieme al CTU al relativo controllo della documentazione ex art.567, 2° comma c.p.c.;

5) laddove vengano riscontrate difficoltà al fine di consentire le visite ed i sopralluoghi, dopo il secondo tentativo infruttuoso, effettuerà l'accesso forzato tramite ausilio di fabbro e forza pubblica, con sostituzione della serratura ove necessario;

6) effettuato il primo accesso provvederà a:

a) verificare lo stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione del CTU, segnalando eventuali necessità di urgente manutenzione e/o di pericolo imminente di danni;

b) ad accertare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante, consegnando apposita informativa;

c) ad acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione.

7) qualora taluno degli immobili sia in condominio, darà immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, chiedendo notizie circa la posizione debitoria del condomino;

8) in ottemperanza dell'obbligo di vigilanza previsto dall'art. 560 cpc:

a) con cadenza semestrale in caso di immobili occupati ed ogni 12 mesi in caso di immobili liberi, provvederà ad effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato al fine di verificare se la parte esecutata o occupante adempia agli obblighi sulla stessa incombenti; provvederà, altresì, a richiedere ove necessario, informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti e gli oneri condominiali;

b) relazionerà su eventuali lavori ordinari e/o straordinari in corso o deliberati in assemblea, ivi compresi lavori per ricostruzione post-sisma, applicazione di bonus statali;

9) concorderà con gli occupanti un calendario per le visite degli interessati;

10) relazionerà tempestivamente il giudice delle eventuali circostanze che legittimano, ex art. 560 c.p.c., l'emissione immediata dell'ordine di liberazione del bene pignorato;

#### **AMMINISTRAZIONE E GESTIONE/RENDICONTO**

11) riscuoterà i canoni di locazione e le indennità di occupazione provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito c/c intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, così come preventivamente autorizzato con il decreto di nomina ;

12) darà comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) e/o degli eventuali comproprietari anche non esecutati degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

13) segnalerà al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità; ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Giudice;

14) provvederà comunque ad intimare tempestivamente il diniego di rinnovo del contratto alla naturale scadenza per i contratti opponibili alla procedura;

15) quando nell'immobile si trovano beni mobili che non devono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intimerà alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a 30 gg., salvi i casi d'urgenza (nei quali il custode riferirà al Giudice dell'esecuzione). Il custode provvederà ai sensi dell'art. 560 comma 10 c.p.c. qualora l'asporto non sia eseguito nel termine assegnato, i beni e/o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione, con spese a carico della procedura, se del caso previa offerta al creditore procedente;

16) in caso di lavori urgenti necessari alla conservazione, il custode reperirà preventivamente al deposito dell'istanza di autorizzazione almeno due preventivi:

in caso di lesioni gravi dell'immobile (ad es: terrazzi, cornicioni, con evidenti segni di cedimento, etc.) il custode dovrà senza indugio avvertire formalmente l'ente competente per gli opportuni provvedimenti di messa in sicurezza per la pubblica incolumità;

in caso di inattività e/o silenzio del suddetto ente, il custode acquisirà pare preventivo dei creditori per procedere alla messa in sicurezza della parte dell'immobile lesionata, con acquisizione di almeno due preventivi;

#### **ADEMPIMENTI PER L'UDIENZA EX ART. 569/600 CPC**

17) se convocato interverrà alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione (o della divisione), fornendo ove necessario il proprio motivato parere o tutte le informazioni utili in suo possesso;

18) accompagnerà di persona tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano visitare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura con congruo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita, singolarmente e con la massima riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° co, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

19) provvederà ad intimare la liberazione od il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni;

20) fornirà ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene.

## **ISTRUZIONI OPERATIVE NELLA REDAZIONE DELLE ISTANZE ED ADEMPIMENTI CORRELATI**

Gli ausiliari del G.E. nello svolgimento del proprio incarico, si atterranno alle seguenti modalità:

- precisare in premessa e nel titolo l'oggetto di istanze/relazioni, si da renderne immediatamente percepibile il contenuto da parte del G.E. e della Cancelleria (al fine di consentire l'immediata trasmissione/segnalazione delle istanze urgenti);
- le istanze non devono essere generiche, ma specificare nei contenuti una descrizione sintetica della problematica, possibili scenari, eventuale consenso dei creditori.
- se possibile, acquisire preventivamente il parere dei creditori su proposta occupazione o su istanze di autorizzazione ad abitare l'immobile da parte del debitore;
- in caso di occupazione di immobile da parte di terzi senza titolo, l'occupazione potrebbe essere regolarizzata in caso di **a)** indennità di occupazione temporanea indicata dal custode, **b)** particolari esigenze manutentive del bene (sempre dietro indennità di occupazione temporanea), dietro preventivo parere dei creditori;
- in relazione alle istanze di liquidazione, indicare gli importi indicati nel DM 80/2009, ivi comprese le trasferte ex art.5 DM 80/2009 e chiedere la liquidazione dell'importo così determinato, predisponendo istanza con conteggi già svolti.

Macerata, 05 aprile 2024

**Presidente Consiglio Ordine Avvocati Macerata**

*Avv. Paolo Parisella*



**Commissione di Coordinamento degli Ausiliari del Giudice delle Esecuzioni**

**Coordinatore - Sezione Custodi Giudiziari**

*Avv. Fabrizio Martello*

