

Il custode nel pignoramento immobiliare

di Francesco Landolfi

Il pignoramento immobiliare, la nomina del custode

Il pignoramento ha lo scopo di privare il debitore della disponibilità del bene, con il pignoramento il debitore è costituito custode del bene.

La disciplina normativa antecedente, alla riforma delle procedure esecutive, prevedeva che nell'esecuzione immobiliare il debitore proprietario veniva nominato custode e limitava la possibilità di una sua sostituzione alla sola ipotesi di istanza del creditore, motivata dalla violazione degli obblighi di custodia o da esigenze di gestione del bene.

A seguito della riforma, il legislatore ha limitato la possibilità che il debitore rimanga custode del bene. Si è, infatti, previsto che il debitore rimane custode solo fino al momento della fase liquidativa; il quarto comma dell'art. 559 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"¹. Il tenore della norma è chiaro: 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, con ciò facendo divenire, quella che ante riforma era la regola, una vera e propria eccezione.

Il motivo di tale innovazione deve essere individuato nel fatto che si è inteso (conformandosi a quelle che erano state in passato le c.d. prassi virtuose adottate da molti Tribunali), in tal modo, consentire la rapida collocazione del bene sul mercato, affidando al custode tutte le operazioni necessarie per conferire all'aggiudicatario la disponibilità del bene.

Revoca del custode-debitore e nomina del custode terzo ante fase liquidatoria

Quanto detto nel paragrafo precedente non toglie che anche antecedentemente all'inizio della fase liquidatoria il giudice possa procedere alla nomina di un custode terzo ovvero sostituire il custode debitore.

Ciò può avvenire ai sensi del su citato art. 559 c.p.c. in tre casi.

A) **Revoca a seguito di istanza del creditore.** Il giudice dell'esecuzione su istanza del creditore² pignorante o di un creditore intervenuto può, sentito il debitore, nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore³. Di norma la sostituzione può essere chiesta nel caso in cui il custode-debitore adotti una condotta volta a rallentare od impedire la vendita, cosa che può avvenire ad esempio nel caso in cui il custode-debitore impedisca l'accesso del perito incaricato di stimare il valore del bene, ovvero nel caso in cui non renda informazioni utili alla procedura (si pensi ad esempio all'esigenza di sapere se l'immobile sia conforme o meno alla normativa edilizia e per il caso in cui non lo sia se vi siano eventuali domande di condono).

Proprio con riferimento all'ipotesi di revoca a seguito di istanza del creditore sono palesi le novità normative. Come si è detto, antecedentemente alla riforma, la sostituzione trovava applicazione solo nella limitata ipotesi di violazione da parte del custode degli obblighi su di lui gravanti. A seguito della novella, invece, poiché la violazione degli obblighi del custode ha assunto un'autonoma valenza (terzo comma dell'art. 559 c.p.c. sul quale ci soffermeremo più avanti), si deve ritenere che il legislatore ha inteso, riconoscendo ai creditori la possibilità di chiedere la revoca, introdurre una norma di chiusura del sistema facendo rientrare in tale ambito tutte quelle ipotesi, non disciplinate, nelle quali il creditore ritenga opportuno procedere alla sostituzione del custode.

B) Immobile non occupato dal debitore. Il legislatore ha espressamente previsto che: "Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore". Dal dettato codicistico emerge che mentre nell'ipotesi precedente si riconosce al giudice dell'esecuzione un margine di discrezionalità nella propria decisione (tant'è che deve essere sentito il debitore) in questa seconda ipotesi il giudice, ricorrendone i presupposti, deve procedere alla nomina di un custode terzo. Ovviamente la norma trova applicazione non solo nel caso in cui l'immobile sia libero, ma anche quando esso sia occupato da terzi.

C) Inosservanza degli obblighi di custodia. Il codice di rito riconosce al giudice dell'esecuzione la facoltà di revocare il custode nel caso in cui quest'ultimo non osservi gli obblighi su di lui incombenti, come ad esempio nel caso in cui non provveda al rendiconto. In tal caso, il giudice, diversamente dall'ipotesi sub A), trattandosi dell'inadempimento di un suo ausiliario, può procedere alla revoca d'ufficio senza necessità di alcuna istanza da parte del creditore.

È qui opportuno sottolineare che 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.

Istanza di revoca del custode giudiziario

TRIBUNALE DI

Istanza ex artt. 559 secondo comma e 593 c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. g.e. dott.

Il sig. dom. in alla via n. ..., rappresentato e difeso, giusta mandato in calce, dall'avv. presso il cui studio sito in alla via elettivamente domicilia

Premesso

a) che custode dell'immobile oggetto della procedura è il sig. debitore pignorato; b) che da informazioni assunte è emerso che lo stesso, in spregio degli obblighi su di esso gravanti ex art. 560 c.p.c. ha concesso in uso, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione l'immobile staggito a tal sig., come emerge dal certificato di residenza di quest'ultimo (che si allega); c) che il custode non ha mai reso il conto della gestione.

Tutto ciò premesso, l'istante ut supra

CHIEDE

Che la S. V. voglia, ai sensi dell'art. 593 c.p.c. invitare il custode-debitore a presentare il rendiconto, procedendo altresì in considerazione di quanto sopra esposto alla nomina di un nuovo custode in sostituzione dello stesso ai sensi dell'art. 559, secondo comma, c.p.c. emanando qualsiasi ulteriore e consequenziale provvedimento. Si deposita certificato residenza del sig.

Località, data

Avvocato

Nomina del custode ex art. 559, quarto comma, c.p.c.

Al di fuori delle ipotesi indicate nel precedente paragrafo, il giudice, come si è detto, deve sostituire il debitore nella custodia con l'ordinanza, ex art. 569 c.p.c., con cui autorizza la vendita o dispone la delega⁵. La ragione di tale sostituzione, che opera in tutti quei casi in cui il debitore sia rimasto nella custodia del bene, va individuata nel fatto che in tale fase i compiti del custode non sono più limitati alla mera conservazione del bene, ma comprendono una serie di attività volte a garantire la celere vendita del bene (basti solo pensare alla possibilità di far visitare l'immobile).

Il predetto obbligo normativo può essere derogato (lasciando, quindi, il debitore custode del bene) solo nel caso in cui il giudice dell'esecuzione ritenga che la sostituzione non abbia utilità. È opportuno evidenziare che questa è una valutazione discrezionale del giudice e, pertanto, dovrà essere adeguatamente motivata sulla base dei dati in suo possesso come ad esempio la tipologia del bene.

Il codice di rito 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 dal primo comma dell'art. 534, 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, però, tale istituto non sia disponibile o debba essere sostituito, potrà essere nominato custode un altro soggetto; a tal riguardo occorre rilevare che il tenore della norma sembrerebbe limitare la possibilità di sostituzione solo all'Istituto vendite giudiziarie e non anche al professionista incaricato.

I provvedimenti di nomina e revoca del custode

La nomina e la revoca del custode vengono disposti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 559 c.p.c. con ordinanza non impugnabile, il legislatore della novella ribadisce, dunque, quanto già previsto come disciplina generale dal disposto dell'art. 66, terzo comma, c.p.c.⁶

Si discute se nel caso di revoca del custode il debitore debba essere preventivamente ascoltato dal giudice: nel caso di sostituzione del custode – debitore a seguito di istanza del creditore è lo stesso disposto codicistico che prevede che il debitore debba essere sentito dal giudice dell'esecuzione.

Più complessa appare la soluzione, mancando un'espressa previsione in tal senso, delle altre ipotesi di revoca. A tal riguardo va, però, osservato che nel caso di nomina del custode nella fase liquidatoria, disciplinata come si è detto dal quarto comma dell'art. 559 c.p.c., il debitore comunque sarà all'udienza, essendo la sua convocazione espressamente prevista dal primo comma dell'art. 569 c.p.c.; negli altri casi nulla viene detto lasciandosi così largo margine alle varie prassi interpretative, anche se esigenze di uniformità di trattamento rendono preferibile l'audizione del debitore.

Schema ordinanza di nomina del custode

TRIBUNALE DI

Proc. esecutiva immobiliare n. R.G.E.

Promossa da nei confronti di

Il giudice dell'esecuzione,

Letti gli atti della procedura esecutiva indicata, visti gli articoli 559, 560 e 569, terzo comma, c.p.c. visto che il bene pignorato non è occupato dal debitore (ovvero, vista l'istanza del creditore diretta alla sostituzione del debitore nella custodia; ovvero visto che il debitore ha contravvenuto agli obblighi di custodia su di lui gravanti; ovvero che è stata disposta la vendita e che è essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile la sostituzione del debitore nella custodia).

ritenuto che

nomina

custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il con studio in alla via
..... n.,

assegna

al custode i seguenti compiti:

- Effettuare entro 10 giorni, sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Rediga apposito verbale verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo. Comunichi al debitore che può chiedere al G.E. l'autorizzazione a proseguire nell'abitazione dell'immobile, la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare l'attività del custode, che dovranno essere presenti *in loco* per consentire le preannunciate visite al bene e che i comportamenti non collaborativi potranno provocare la revoca della precitata autorizzazione e l'ordine di liberazione. Il custode segnalerà immediatamente al giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, comma 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione).
- Se l'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile.
- Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas). Se vi è un contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di un'eventuale azione giudiziale.
- Nel caso in cui non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione.
- Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

- Il custode accerterà, interpellando 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.
- Il custode dovrà curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti.
- Il custode dovrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto.
- Il custode dovrà accompagnare di persona, o a mezzo di un suo delegato e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura. Il custode deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascun interessato non venga contattato o identificato dagli altri. Fornirà copia dell'ordinanza di vendita e della perizia fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. Preciserà gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, comma 2°, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore. Segnerà al g.e. eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali. Il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale. Il custode provvede a dare pubblica notizia della vendita nelle forme e nei tempi fissati dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, comma 3°, c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi ex art. 591 c.p.c. Il custode preleverà le somme necessarie alla pubblicazione direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva. Ove non siano disponibili o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrisponderle entro un termine. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli darà tempestiva informazione al Tribunale per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza.
- Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

Assegna

al nominato custode, a titolo di acconto sulle spese da sostenersi, la somma – che sarà rimborsata in prededuzione ex artt. 2770/77 c.c. – di euro che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente

Il Giudice dell'esecuzione

Poteri e compiti del custode

L'art. 560 c.p.c. si conclude disciplinando, al quinto comma⁷, i poteri e i doveri del custode.

Nella prima parte il citato articolo prevede che: “Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'art. 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita”; è evidente l'aspetto innovativo della novella che, con l'introduzione di nuove funzioni, volte a consentire una più agevole realizzazione della vendita dell'immobile pignorato, amplia i doveri del custode svincolandoli dal disposto dell'art. 65 c.p.c. limitato alla conservazione e all'amministrazione dei beni.

La seconda parte del quinto comma dell'art. 560 disciplina i poteri del custode prevedendo che: "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". La norma è volta a risolvere una delle maggiori problematiche che in passato avevano riguardato la figura del custode giudiziario, con tale disposizione il legislatore ha definitivamente chiarito che il custode potrà agire in giudizio, ovviamente previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione, non solo per il rilascio del bene dal debitore esecutato, ma anche per ottenere il rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto di locazione o da chi lo detenga senza titolo.

Il custode deve agire previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. Per quanto attiene il procedimento per le autorizzazioni al custode, assume rilevanza l'art. 171 disp. att. c.p.c. per il quale "le autorizzazioni al debitore e al custode previste nell'art. 560 del codice sono date dal giudice dell'esecuzione, sentite le parti e gli altri interessati".

Nel caso in cui il custode agisca in assenza di autorizzazione, ferma restando un'eventuale responsabilità del custode, non si configura una nullità assoluta dell'atto (per violazione dell'art. 560 c.p.c.), ma si tratterà di inefficacia relativa, il che implica che il vizio può essere fatto valere solo da chi ha provocato il provvedimento cautelare (trattandosi di misura cautelare finalizzata alla protezione degli interessi del sequestrante), sino a che quella misura perduri, e, successivamente, da colui che risulterà aggiudicatario del bene (Cass. civ., 17 ottobre 1994, n. 8462, in *Mass. Giur. It.*, 1994)⁸. Occorre però rilevare che in tema di opponibilità del contratto di locazione, rinnovatosi tacitamente in mancanza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione, la giurisprudenza è divisa: da un lato vi è chi sostiene che "il contratto di locazione rinnovatosi automaticamente, per effetto di mancata disdetta, successivamente al pignoramento, è opponibile all'acquirente dell'immobile subastato, anche in assenza di qualsiasi autorizzazione del giudice dell'esecuzione"⁹, dall'altro chi invece ritiene che "la rinnovazione tacita del vincolo locatizio per mancata disdetta, sottende una manifestazione di volontà del locatore ed integra, pertanto, un nuovo negozio giuridico bilaterale. Ne consegue che detta rinnovazione, qualora successiva all'instaurazione di una procedura esecutiva, pur valida tra i contraenti, richiede quale presupposto ineludibile per l'efficacia nei confronti dell'aggiudicatario dell'immobile staggito, l'autorizzazione ex art. 560, comma 2, c.p.c. del giudice dell'esecuzione"¹⁰.

Assunzione dell'incarico. L'accesso al bene

Una volta nominato è necessario che il custode acceda al bene; nel caso in cui il custode è lo stesso debitore esecutato non si pongono problemi, se però il custode è un terzo questo, una volta nominato, comunica con raccomandata A.R.¹¹ all'esecutato di essere stato nominato custode e di voler visionare l'immobile. È opportuno che prima dell'invio della su detta raccomandata il custode provveda ad acquisire un certificato di residenza e lo stato di famiglia del debitore, in modo da verificare non solo l'esatta consistenza del nucleo famiglia del debitore ma anche l'esatto indirizzo a cui inviare la raccomandata (si rammenti che il debitore potrebbe non essere l'occupante dell'immobile). Nella prassi di molti Tribunali nello stesso provvedimento di nomina il giudice provvede a disciplinare la tempistica dell'accesso precisando gli adempimenti da compiere al momento dello stesso.

A tal riguardo 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.

All'atto dell'accesso il custode dovrà verificare la consistenza degli immobili confrontandola con quanto periziato e valutato, per segnalare eventuali difformità o differenze; dovrà, inoltre, verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, deve illustrare all'esecutato quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Il custode giudiziario deve inoltre 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 precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati);
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura;
- che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560, primo comma, c.p.c.;
- 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 nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente 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;
- 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 ex art. 560 c.p.c.

Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione del titolo giustificativo (contratto di locazione, uso, abitazione) per verificare la sua opponibilità o meno alla procedura (per una maggiore disamina si rinvia al capitolo relativo alla liberazione dell'immobile).

Il custode accerta inoltre, interpellando a tal fine 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 precedente¹².

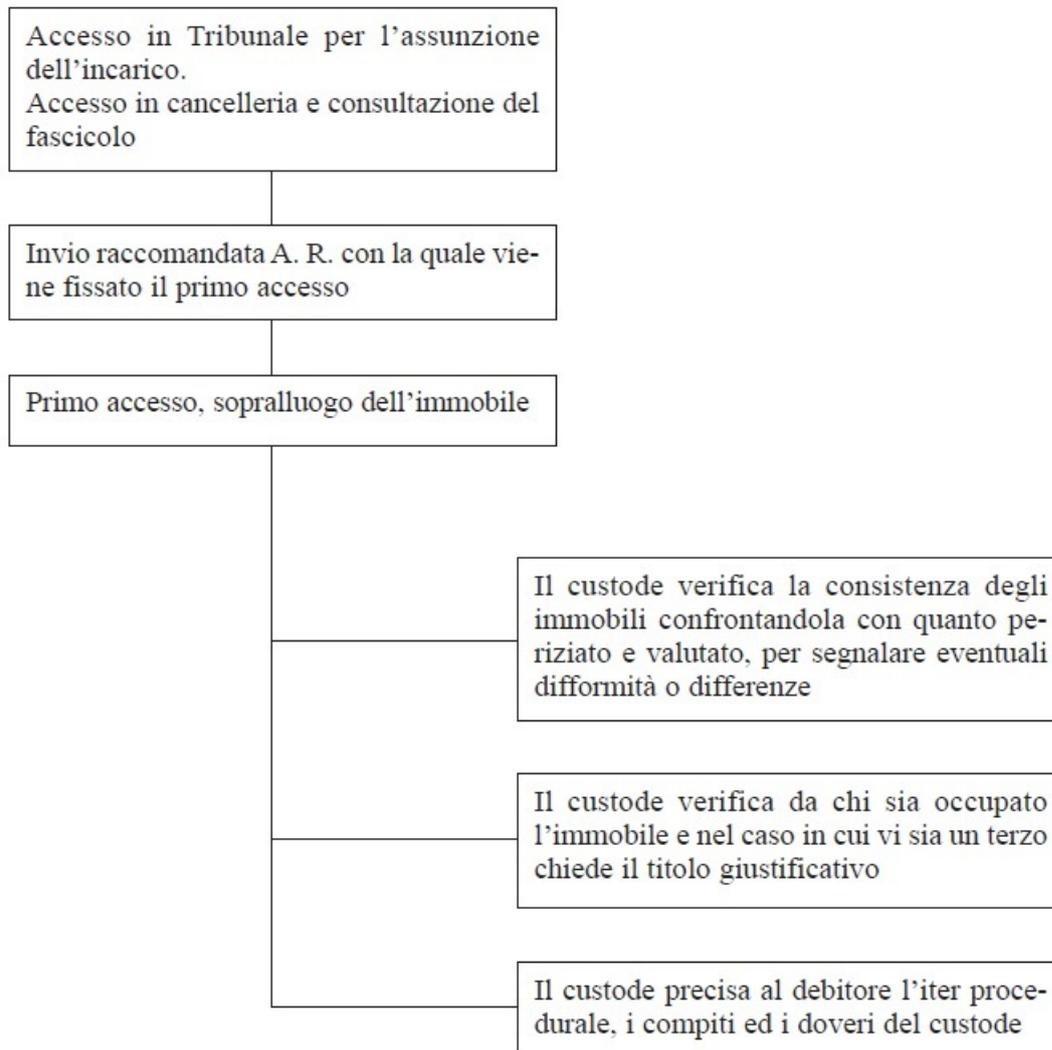
Eseguito l'accesso, sia che il bene sia occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

Ovviamente il custode provvederà a redigere un processo verbale dell'accesso¹³ e a relazionare al giudice dell'esecuzione¹⁴.

Può però accadere che colui che occupa il bene impedisca al custode l'accesso al bene, ad esempio non presentandosi agli appuntamenti. In tal caso, il custode dovrà immediatamente relazionare 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 ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

Schema riepilogativo prime attività custode



Comunicazione di accesso

Egr. Sig. Via Località

Raccomandata A.R.

Oggetto: Tribunale di procedura esecutiva immobiliare n.

La presente per comunicarle che con ordinanza del il sottoscritto è stato nominato custode nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in, alla via, piano, int. di sua proprietà. La invito, pertanto, a mettersi in contatto con il sottoscritto entro il termine di dieci (10) giorni dalla ricezione della presente per concordare l'accesso al su detto immobile. Si avvisa che eventuali comportamenti ostruzionistici saranno immediatamente comunicati al giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti, ivi compreso l'accesso mediante l'ausilio della forza pubblica.

Distinti saluti

Località, data

Firma

Verbale di accesso

L'anno, il giorno del mese di, alle ore, io sottoscritto, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. R. G. E. del Tribunale di, promossa da..... creditore procedente contro, con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. del, mi sono recato in, alla via per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato ed al creditore procedente rispettivamente a mezzo raccomandata A.R. del n. ricevuta in data All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato sig. nato a il, residente in, alla Via, identificato a mezzo .. n., rilasciato da il, nonché del Sig.

Ho reso edotto il sig. dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando..... copia dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato resa in data Ho altresì, reso edotto il sig. della data della vendita (con incanto /senza incanto) fissata al e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente: 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 i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di; 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; 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 presso il bene in vendita per consentirne la visita; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile. Ho, quindi, chiesto al sig. chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da (ovvero è nel possesso e/o detenzione del..... sig. nato a il, residente in, alla via..... recapito telefonico n. in forza di contratto di redatto in data registrato a) (ovvero è nel possesso e/o detenzione del..... sig. nato a il, residente in, alla via..... recapito telefonico n.) il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato. Ho, quindi, reso edotto l'occupante *sine titolo* del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al giudice dell'esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile. Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig. se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

Relazione a seguito del primo accesso

TRIBUNALE DI
g.e. dott.
Procedura esecutiva immobiliare n.

Il sottoscritto nominato custode giudiziario con provvedimento del nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. promossa da nei confronti di

RELAZIONA

A seguito dell'incarico il sottoscritto provvedeva a fissare per il giorno il primo accesso all'immobile sito in alla via piano int oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe. In data alla presenza del sig. si procedeva al primo accesso. Durante tale accesso ho potuto verificare che l'immobile in questione (che è rispondente alla descrizione fornita in sede di CTU), risulta essere occupato dal sig. e dalla di lui famiglia. Ho, altresì, informato il sig. che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli. Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di visita. Ho infine ammonito il sig. sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa

o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali. Tanto si relaziona per l'adozione dei provvedimenti del caso

Con osservanza.

Località, data

Firma

Amministrazione del bene

Nel concetto di amministrazione dell'immobile devono essere fatti rientrare tutti i doveri inerenti la conservazione del bene, come ad esempio verificare la presenza di pericoli scaturenti dal cespite nonché la difesa da eventuali comportamenti dannosi del debitore o del terzo occupante.

Con particolare riferimento a tale secondo aspetto è importante distinguere il caso in cui il debitore mantenga la disponibilità del bene da quello in cui l'immobile sia libero.

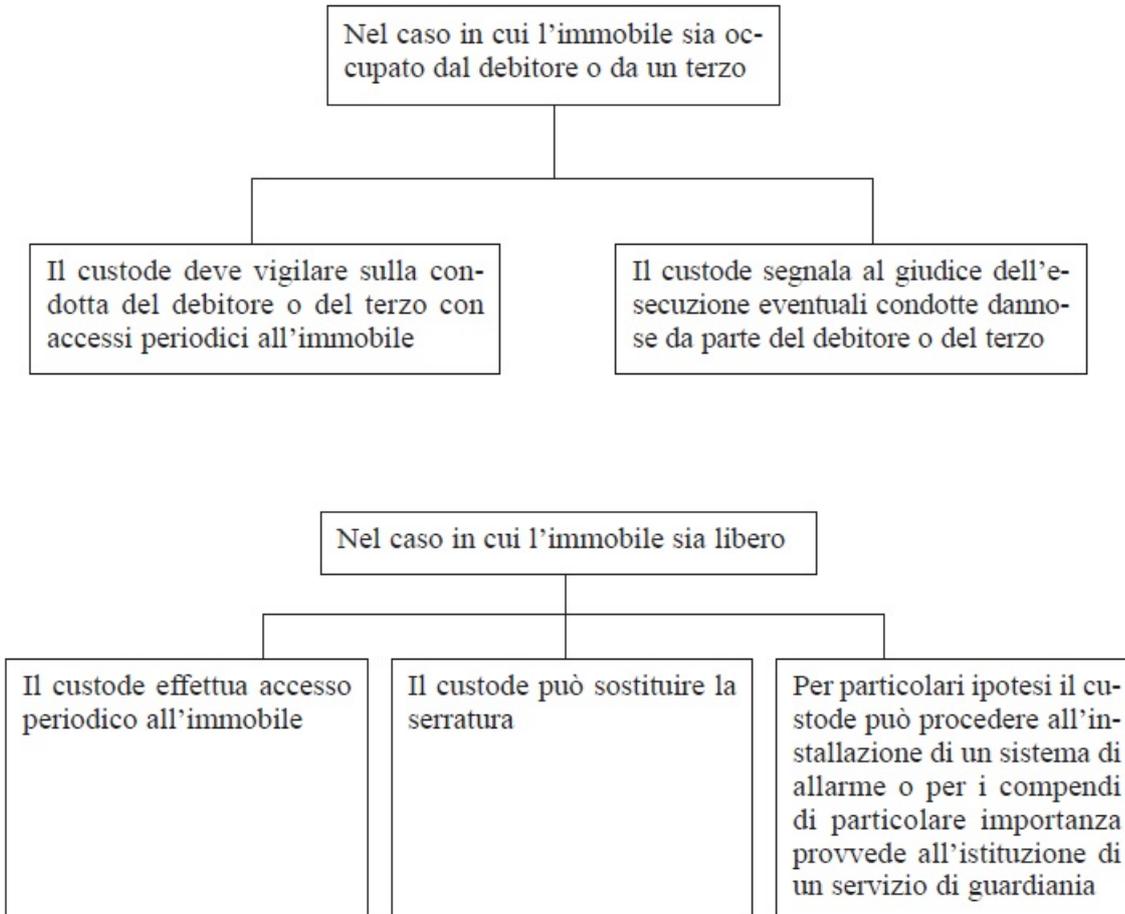
Nel caso in cui l'immobile rimane nella disponibilità del debitore o di un terzo (come ad esempio il conduttore) possiamo ritenere che non vi sia responsabilità del custode per gli atti dannosi compiuti dal debitore o del terzo, perché in tal caso risulta difficile ipotizzare una condotta del custode volta ad impedire che l'immobile venga danneggiato. Ciò, però, non toglie che ricorrendo un'ipotesi di tal genere, il custode deve prontamente relazionare al giudice dell'esecuzione perché possano essere predisposti gli opportuni rimedi: ciò implica che sarà buona prassi che il custode anche dopo il primo accesso effettui successivi accessi periodici.

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Discorso diverso deve essere fatto nel caso in cui l'immobile sia libero, giacché in tal caso il custode deve porre in essere tutti quei comportamenti necessari ad evitare il danno. Il custode, infatti, ha l'obbligo di compiere tutto ciò che è necessario alla conservazione delle cose tanto nella loro materialità quanto nel loro assetto giuridico economico; ciò implica che se non esercita la custodia con la diligenza del buon padre di famiglia è tenuto al risarcimento dei danni cagionati alle parti: pertanto oltre ad accedere periodicamente all'immobile sarà buona norma provvedere alla sostituzione della serratura.



Nel novero dell'amministrazione deve essere fatta rientrare anche una serie di altre attività che trovano la loro fonte nelle prassi dei Tribunali. Pertanto, non è da escludere che in singoli ambiti territoriali, vista l'assoluta genericità del disposto degli artt. 559 e 560 c.p.c. che disciplinano la materia della custodia, possano essere richieste al custode anche attività ulteriori rispetto a quelle qui di seguito elencate sulle quali ci soffermeremo nei paragrafi successivi.

- **Effettuazioni di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria¹⁵.**
- **Acquisizione di dati certi e completi in ordine agli eventuali diritti di terzi opponibili.**
- **Regolarizzazione catastale, urbanistica ed amministrativa dei cespiti.**
- **Pagamento spese condominiali.** Nel caso in cui il provvedimento di nomina autorizzi il custode al pagamento delle spese condominiali è necessario che il custode dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale invitandola a precisare quali siano i canoni da pagare nonché l'ammontare degli oneri condominiali mensili¹⁶. Non manca, però, chi sostiene che le spese condominiali non siano a carico della custodia ritenendo che queste rimangano a carico del debitore esecutato.
- **Richiesta di mutui fondiari per manutenzione straordinaria degli immobili.**
- **Aggiornamento dei canoni di locazione.**

Richiesta autorizzazione per l'effettuazione di lavori di manutenzione

TRIBUNALE DI
g.e. dott.
Procedura esecutiva immobiliare n.

Il sottoscritto nominato custode giudiziario con provvedimento del nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. promossa da nei confronti di

PREMESSO

Che ha seguito del primo accesso il sottoscritto ha avuto modo di verificare che nell'immobile sito in alla via, oggetto di esecuzione che gli infissi esterni risultano essere stati asportati con l'evidente pericolo che durante i giorni di pioggia si verifichino all'interno dell'immobile copiose infiltrazioni d'acqua. Che, al fine di preservare l'immobile e di evitare ulteriori danni, è necessario procedere all'installazione di nuovi infissi Il sottoscritto custode

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di voler autorizzare il sottoscritto all'installazione di nuovi infissi.

Con osservanza.

Località, data

Firma

Richiesta ammontare oneri condominiali

Egr. Sig. Quale amministratore del condominio Sito inVia N. Via Località

Raccomandata A.R.

Oggetto: Tribunale di procedura esecutiva immobiliare n.

La presente per comunicarle che con ordinanza del il sottoscritto è stato nominato custode nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in, alla via, piano, int. di proprietà del sig. sita all'interno del condominio lei amministrato.

Tanto premesso le chiedo di volermi precisare l'ammontare del canone condominiale mensile e se ci sono spese condominiali non pagate.

Distinti saluti

Località, data

Firma

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Stipula di nuovi contratti di locazione

Si ritiene che sia possibile, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione¹⁷ che il custode proceda alla locazione del bene pignorato¹⁸.

È opportuno rilevare che tali casi vanno ridotti al minimo giacché uno degli aspetti cardine della riforma delle procedure esecutive è senza dubbio costituito dalla rapidità della vendita, pertanto nel caso in cui si decida di procedere alla locazione dell'immobile pignorato è opportuno che il custode pattuisca delle condizioni che garantiscano la celere liberazione dell'immobile¹⁹.

Abbiamo detto che la locazione deve essere autorizzata dal giudice, si può porre il quesito di che cosa accada nel caso in cui il bene pignorato venga locato in assenza di tale autorizzazione, la giurisprudenza ha chiarito che “la locazione di un bene sottoposto a pignoramento stipulata senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in violazione dell'art. 560 c.p.c., non comporta l'invalidità del contratto ma solo la sua inopponibilità ai creditori e all'assegnatario, precisandosi che il contratto così concluso non pertiene al locatore – proprietario esecutato, ma al locatore – custode, e che le azioni da esso scaturenti devono essere esercitate dal custode” (Cass. civ., sez. III, 14 luglio 2009, n. 16375, in *Mass. Giur. It.*, 2009)

Per quanto attiene la validità di clausole contrattuali, ferma restando la possibilità di stipulare contratti di locazione ad uso transitorio, che limitino la durata del contratto di locazione occorre rilevare che già in passato la giurisprudenza, sia pure in materia fallimentare, ha ritenuto valida la clausola con la quale il custode (nel caso di specie il curatore fallimentare) ed il conduttore avevano pattuito la risoluzione della locazione per effetto della vendita forzata del bene; la Suprema Corte ha infatti rilevato che: “La locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare, stipulata dal curatore del fallimento ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c. (applicabile in forza del richiamo di cui all'art. 105 della legge fallimentare) è un contratto la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che – non essendo assimilabile al contratto locativo di data certa anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento disciplinato dall'art. 2923 c.c. – non sopravvive alla vendita fallimentare e non è opponibile all'acquirente *in executivis*. Pertanto la clausola con la quale il curatore ed il conduttore espressamente pattuiscono la risoluzione della locazione per effetto della vendita forzata del bene è pienamente valida, in quanto esplicita un limite di durata connaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità, che lo sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli artt. 7 e 41 della l. 22 luglio 1978, n. 392, che colpiscono di nullità la clausola di risoluzione del contratto di locazione in caso di alienazione del bene locato”²⁰.

Tale impostazione giurisprudenziale è stata recepita anche in materia di esecuzioni immobiliari: si è infatti ritenuto 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, in *CED Cassazione*, 2010). Stante l'importanza riportiamo qui di seguito i motivi della decisione.

Motivi della decisione

1. Col primo motivo l'impugnante lamenta violazione e falsa applicazione della legge n. 392 del 1998, artt. 7, 27 e 41 per avere il giudice di merito illegittimamente disapplicato la disciplina in materia di locazioni commerciali, facendo segnatamente malgoverno dei principi enunciati nella sentenza n. 459 del 1994, pur richiamati dal decidente. E invero in tale arresto il Supremo Collegio aveva affrontato, e risolto positivamente, la questione della validità della clausola, inserita nel contratto stipulato dal custode, con la quale era stata prevista la risoluzione del contratto di locazione per effetto della vendita forzata del bene, laddove nella fattispecie la mancanza di una pattuizione di tal fatta, unita alla sanatoria dei canoni pregressi lasciati insoluti, dall'Istituto (OMISSIS) e afferenti a un rapporto di locazione registrato e avente data certa anteriore al pignoramento, imponevano di ritenere l'opponibilità del contratto all'acquirente del bene a seguito di procedura d'asta.

2. Le critiche sono infondate. Esse hanno ad oggetto l'affermazione del giudice di merito secondo cui i poteri di gestione del bene staggito attribuiti al custode giudiziario che, autorizzato dal giudice, aveva locato l'immobile, non potevano travalicare i limiti temporali della procedura esecutiva, segnatamente evidenziando l'irrilevanza del fatto che la vendita coattiva fosse intervenuta poco dopo la formalizzazione del rapporto, trattandosi di un rischio contrattuale previsto e prevedibile, connesso allo stato giuridico del bene locato o volontariamente assunto dal conduttore.

2.1 A confutazione delle censure è allora sufficiente rilevare che, a norma dell'art. 2923 c.c., le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, con disposto che, sia pure *a contrario*, convalida l'inapplicabilità della regola *emptio non tollit locatum* nei confronti dell'acquirente della cosa pignorata, allorché la locazione sia stata stipulata dal custode. Il principio è stato del resto espressamente e a più riprese ribadito nella giurisprudenza di legittimità: nella sentenza 15 marzo 1990, n. 2119, questa Corte ha escluso dall'area di operatività della normativa speciale in tema di locazione di immobili urbani il contratto di locazione stipulato, su autorizzazione del giudice, dal custode di un bene immobile sottoposto a sequestro giudiziario, segnatamente evidenziando che tale contratto, finalizzato alle esigenze pubblicistiche processuali di amministrazione giudiziaria, e non suscettibile di scadenza successiva alla cessazione della misura cautelare, non può rientrare nelle previsioni della disciplina vincolistica. Nella medesima prospettiva le sezioni unite (Cass. civ., sezioni unite, 20 gennaio 1994, n. 459) hanno poi precisato che l'art. 2923 c.c. contiene in sé anche la proposizione normativa (opposta, a quella positiva in esse espressa), secondo cui le locazioni posteriori al pignoramento (o comunque non aventi data certa anteriore) non sono opponibili all'acquirente, da tanto deducendo che la locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare, stipulata dal curatore del fallimento ai sensi dell'art. 560 c.p.c., comma 2, è contratto la cui durata risulta naturaliter contenuta nei limiti della procedura concorsuale. Contrariamente a quanto assume il deducente, quindi, la sentenza impugnata è perfettamente in linea con gli enunciati di questo Supremo Collegio, dei quali il decidente ha fatto coerente e corretta applicazione.

3. Si prestano a essere scrutinati congiuntamente, per la loro evidente connessione, i successivi due motivi di ricorso. Col secondo la società ricorrente denuncia violazione dei principi in materia di presupposizione sanciti dalle combinate disposizioni degli artt. 1353 e 1362 c.c. sotto il profilo che giammai essa avrebbe sanato l'ingentissima morosità del precedente conduttore se avesse potuto presupporre che tutto ciò sarebbe durato per soli due mesi.

3.1. Col terzo motivo si deduce omessa, insufficiente od erronea motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio costituito dal contratto di locazione ad uso commerciale esistente da data certa, anteriore al pignoramento, nel quale (OMISSIS) era subentrata e che era, in quanto tale opponibile all'aggiudicatario.

4. Osserva il collegio che le doglianze, le quali vertono sulla pretesa corresponsione delle pigioni lasciate impagate dall'Istituto (OMISSIS), introducono temi di indagine non trattati nella sentenza impugnata e quindi nuovi. Conseguentemente, in applicazione del principio per cui i motivi del ricorso per cassazione devono investire questioni già comprese nel "*thema decidendum*" del giudizio di appello, il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità delle censure, aveva l'onere non solo di allegarne l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo aveva fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *de visu* la veridicità di tale asserzione (confr. Cass. civ., sez. lav., 28 luglio 2008, n. 20518; Cass. civ. 31 agosto 2007, n. 18440). Nell'assenza di qualsivoglia allegazione al riguardo, i motivi devono ritenersi inammissibili. In definitiva il ricorso deve essere integralmente rigettato. Segue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese di giudizio.

Istanza per autorizzazione a stipulare contratto di locazione

TRIBUNALE DI
g.e. dott.
Procedura esecutiva immobiliare n.

Il sottoscritto nominato custode giudiziario con provvedimento del nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. promossa da nei confronti di

PREMESSO

Che il sottoscritto ha ricevuto in data da parte del sig., residente in alla via, la richiesta (che si allega in copia) di locare ad uso transitorio, a far data dal sino al, l'immobile oggetto della procedura esecutiva sito in alla via piano int Che per il predetto immobile il sig. ha offerto di versare il canone mensile di euro oltre al pagamento degli oneri condominiali.

Che in base ad una verifica effettuata l'offerta risulta congrua rispetto ai prezzi della zona. Tutto ciò premesso l'istante ut sopra

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di voler autorizzare il sottoscritto a stipulare contratto di locazione ad uso transitorio con il sig.

Con osservanza.

Località, data

Firma

Contratto di locazione**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**

Il Tribunale di, P. Iva, in persona del custode giudiziario, con studio in alla via, all'uopo nominato dal g.e. con provvedimento del, nella procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E., di seguito denominata anche locatore concede in locazione al sig. nato a il, C.F.:....., residente in alla via, di seguito denominato anche conduttore che accetta l'appartamento sito in alla via, posto al piano, int. n..... di vani ... ed accessori

Patti e condizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 (dodici), a far data dal al allorché, fatto salvo quanto previsto al punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna ed il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale, dall'art. 2 del d.m. 5 marzo 1999, dall'Accordo depositato presso il Comune di dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto

2) l'immobile concesso in locazione è sottoposto ad espropriazione immobiliare nel procedimento iscritto al n. R.G.E. del Tribunale di e, pertanto, dovrà essere trasferito all'aggiudicatario libero e sgombrato da persone e cose. Pertanto la durata del presente contratto è subordinata alle vicende della suindicata procedura esecutiva, con la conseguenza che sia l'estinzione per qualsiasi causa della suddetta procedura esecutiva, sia l'aggiudicazione definitiva dell'immobile oggetto del presente contratto, determinerà l'automatica risoluzione del presente contratto con conseguente obbligo di restituzione dell'immobile locato.

3) Il locatore ha l'onere di confermare l'esistenza dell'esigenza transitoria e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto tramite comunicazione al conduttore, anche per raccomandata A.R., nel termine di giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della l. 431/98.

4) L'immobile, dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi e, comunque, non potrà essere sublocato o dato in comodato, in tutto od in parte, pena la risoluzione di diritto del contratto medesimo.

5) Il canone annuo di locazione è convenuto in euro annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di euro ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese, presso lo studio del custode giudiziario sito in alla via Sono, altresì, a carico del conduttore gli oneri condominiali.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore.

7) Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Le parti danno atto dello stato dell'immobile, come da allegato verbale di consegna. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare locata al custode giudiziario, al professionista delegato alla vendita dell'immobile oltre che all'amministratore dello stabile condominiale, ed ai loro incaricati.

9) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10) Il conduttore esonera, espressamente, il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti, o indiretti, che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo, nonché, per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore la somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, tale deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita

dell'immobile locato. 13) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.

14) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e le relative spese saranno suddivise in misura eguale tra le parti.

15) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere

provata, se non mediante atto scritto. 16) L'eventuale permanenza del conduttore nell'immobile locato intervenuta la scadenza naturale del contratto o la risoluzione automatica dello stesso per il verificarsi della condizione risolutiva di cui all'art. 2 del presente contratto è considerata senza titolo, anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo, e legittima, pertanto, l'azione per il rilascio e la corresponsione dell'indennità di occupazione.

17) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (l. 675/96).

Località, data Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'art. 1342, comma 2, c.c., le parti, specificamente, approvano i patti di cui ai punti: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) 8), 9), 10),11), 12) 13), 14), 15) e 16).

Località, data

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Verbale di consegna dell'immobile

Il Sig., conduttore Il Sig., nella qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare Tribunale di n. R.G.E., locatore

Premesso

che il sig....., in data, ha stipulato con il Tribunale di, in persona del custode giudiziario, nella procedura esecutiva immobiliare Tribunale di n. R.G.E., contratto di locazione immobiliare ad uso transitorio dell'unità immobiliare sita in alla vian. ..., piano, interno n. composta da numero vani ed accessori; oggetto della suddetta esecuzione immobiliare

che in data odierna si è provveduto ad effettuare la ricognizione dell'immobile di cui trattasi

Dichiarano

di aver trovato l'immobile, i servizi e gli impianti in esso contenuti nelle seguenti condizioni di manutenzione

FISSI ED INFISSI 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) IMPIANTI 1) 2) 3) 4) 5)

Località, data

Firme

Richiesta di restituzione dell'immobile locato ad uso transitorio a seguito del decreto di trasferimento

Egr. Sig. Via Località

P. C. Egr. Sig. (aggiudicatario) Via Località

Raccomandata A.R.

Oggetto: Tribunale di procedura esecutiva immobiliare n.

Con la presente nella qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in, alla via, piano, int. da lei condotta in locazione, in virtù del contratto di locazione ad uso transitorio stipulato in data, Le comunico che a seguito di decreto di trasferimento del, il predetto contratto di locazione, ai sensi dell'art. 2 si è risolto. La invito, pertanto, a rilasciare libero da persone e cose il suddetto immobile entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della presente Tanto si comunica per conoscenza all'aggiudicatario. Distinti saluti

Località, data Firma

Verbale di riconsegna

Il Sig., conduttore Il Sig., nella qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare Tribunale di n. R.G.E., locatore

Premesso

che il sig....., in data, ha stipulato con il Tribunale di, in persona del custode giudiziario, nella procedura esecutiva immobiliare Tribunale di n. R.G.E., contratto di locazione immobiliare ad uso transitorio dell'unità immobiliare sita in alla vian., piano, interno n. composta da numero vani ed accessori; oggetto della suddetta esecuzione immobiliare; che in data odierna a seguito di rilascio dell'unità immobiliare sopra descritta si rimette nel possesso dell'immobile il locatore

Dichiarano

di aver effettuato in data odierna, alla presenza del Sig., Sig., il sopralluogo congiunto ed aver trovato l'immobile, i servizi e gli impianti in esso contenuti nelle seguenti condizioni FISSI ED INFISSI 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7)

IMPIANTI 1) 2) 3) 4) 5)

Località, data Firme

(*) Ovviamente il custode dovrà restituire al locatario la cauzione a suo tempo versata, purché egli verifichi che nessun danno sia stato arrecato al bene locato.

Riscossione dei canoni di locazione

In caso di esistenza di rapporti locativi, il custode introita le relative somme.

Già nella vigenza del precedente regime normativo si è ritenuto che a seguito del pignoramento di un immobile che era stato già dato in locazione, il locatore

– proprietario perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni sia ad accettarli, spettando tale legittimazione in via esclusiva al custode²¹. È dunque necessario che il custode dia immediata comunicazione al conduttore della sua nomina a custode diffidandolo dal pagare nelle mani del locatore esecutato²². A tal riguardo si è sottolineato che, con il pignoramento dell'immobile dato in locazione, il debitore esecutato perde non solo la legittimazione a chiedere i canoni di locazione ma anche quella di accettarli, posto che tali legittimazioni spettano al custode sino al decreto di trasferimento, a seguito del quale la proprietà del bene (ed ovviamente i suoi frutti) si trasferisce all'aggiudicatario (Trib. San Benedetto del Tronto, 22 febbraio 2010).

In passato si è evidenziato che non è necessaria un'espressa autorizzazione del giudice dell'esecuzione perché il custode incassi i canoni locatizi, giacché essendo il custode giudiziario legittimato, anche senza autorizzazione del giudice per tutte le questioni concernenti l'ordinaria amministrazione e la conservazione dei beni sottoposti a misura cautelare, ne deriva che non è necessaria l'autorizzazione per la riscossione dei canoni locatizi, rientrando tale attività tra i compiti fondamentali del custode, che è tenuto a provvedere alla conservazione anche dei frutti del bene pignorato (così: Trib. Napoli, 24 giugno 1987, in *Arch. Locazioni*, 1988, 136).

Ovviamente, nel caso in cui il conduttore non provveda al pagamento dei canoni, il custode dovrà relazionare al giudice dell'esecuzione e a metterlo in mora²³; a tal riguardo è opportuno rammentare che per la giurisprudenza "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" (Cass. civ., sez. III, 4 giugno 2009, n. 12870, in *Imm. e propr.*, 2009, 9, 596).

Nel caso in cui la procedura ne sia ancora priva, 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'esecuzione²⁴.

Richiesta pagamento canoni di locazione

Egr. Sig. Via Località

Raccomandata A.R.

Oggetto: Tribunale di procedura esecutiva immobiliare n.

La presente per comunicarle che con ordinanza del il sottoscritto è stato nominato custode nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in, alla via, piano, int. da lei condotta in locazione, in virtù di contratto di locazione stipulato in data con il sig. registrato in data Tanto premesso nel diffidarla dal pagare nelle mani del sig. (locatore esecutato) le comunico che i canoni di locazione dovranno essere versati direttamente al sottoscritto custode ovvero mezzo bonifico bancario sul libretto nominativo intestato alla procedura presso la banca con le seguenti coordinate bancarie IBAN - CIN - ABI - CAB c/c n. Distinti saluti

Località, data

Firma

Raccomandata di messa in mora

Egr. Sig. Via Località

Raccomandata A.R.

Oggetto: Tribunale di procedura esecutiva immobiliare n.

Nella mia qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe indicata avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in, alla via, piano, int. da lei condotta in locazione, le contesto che a seguito di verifiche contabili è emerso che Lei non ha provveduto al pagamento del canone di locazione nei mesi di, La invito pertanto a voler sanare la morosità entro il termine di 15 giorni dalla ricezione della presente. In mancanza, in qualità di custode giudiziario darò l'avvio all'azione giudiziaria volta ad intimare lo sfratto per morosità, con contestuale ingiunzione di pagamento di tutte le somme dovute e non versate.

Distinti saluti

Località, data

Firma

Istanza apertura conto corrente o libretto di risparmio**TRIBUNALE DI****g.e. dott.****Procedura esecutiva immobiliare n.**

Il sottoscritto nominato custode giudiziario con provvedimento del nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. promossa da nei confronti di

PREMESSO

Che il sottoscritto ha verificato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva, indicata in epigrafe, sito in alla via piano int. risulta essere stato concesso in locazione al sig.

Che il sig. occupa il suddetto immobile in virtù di contratto di locazione stipulato in data ed avente scadenza in data Che il predetto contratto di locazione prevede all'art. un canone annuale di euro, suscettibile di adeguamento ISTAT, da versarsi in rate mensili di euro Tutto ciò premesso l'istante ut sopra

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di voler autorizzare il sottoscritto ad aprire un conto corrente (ovvero un libretto nominativo) intestato alla procedura presso un istituto di credito sul quale versare gli importi relativi ai canoni di locazione futuri che perverranno mensilmente allo scrivente. Con osservanza.

Località, data

Firma

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 IMU ed IRPEF. Il debitore rimane unico ed esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, ciò perché il custode giudiziario di immobili pignorati, non è titolare di alcun diritto reale sull'immobile oggetto della custodia²⁵, il custode infatti ha solo il compito di amministrare e di gestire il bene, accantonando gli eventuali frutti, al solo fine del soddisfacimento della pretesa dei creditori. Sul punto la giurisprudenza ha precisato che "Il custode giudiziario di cespiti pignorato non è tenuto al pagamento dell'ICI gravante sull'immobile staggito, dovuta per ciascun anno di possesso dal pignoramento fino all'emissione del decreto di trasferimento, né ad inserire di propria iniziativa l'importo del tributo nel progetto di riparto, salvo che, ovviamente, l'ente impositore e, per esso, l'agente della riscossione non avanzino apposita domanda di intervento ex art. 499 c.p.c." (Tribunale di Napoli, 5 maggio 2011, in sito *Il caso.it*, 2011).

Per quanto attiene, invece l'IVA con la risoluzione 11 novembre 2005 n. 158/E (il cui contenuto è stato ribadito, con riferimento alla figura del delegato alla vendita, dalla successiva risoluzione n. 62 del 16 maggio 2006), l'Agenzia delle entrate, nel rispondere al quesito relativo agli obblighi tributari del custode giudiziario in relazione al trattamento IVA e redditi della locazione di immobili percepita nell'ambito di una procedura di pignoramento, ha chiarito che il custode deve emettere la fattura, la quale dovrà essere trasmessa alla società esecutata che dovrà porre in essere gli altri adempimenti IVA.

Per l'esattezza l'Agenzia delle entrate con la su indicata risoluzione ha precisato che:

La fattispecie in esame, come descritta dall'istante, è quella dell'espropriazione immobiliare disciplinata dagli artt. 555 ss. c.p.c., ove appunto oggetto del pignoramento sono beni e diritti immobiliari. Posto, quindi, che il pignoramento costituisce un vincolo relativo di indisponibilità sul bene che ne è oggetto, suo elemento indefettibile è la custodia del bene pignorato. Al pari del pignoramento (art. 2912 c.c.), la custodia si estende a "tutti gli accessori, comprese le pertinenze e i frutti" del bene pignorato (art. 559 c.p.c.). Custode è lo stesso debitore, che modifica così il titolo del suo possesso, ma come nel caso in esame "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". Riguardo alla custodia, che si svolge sotto la direzione del giudice dell'esecuzione, si evidenzia che quest'ultima ha un carattere strettamente conservativo, atteso che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al debitore o al terzo nominato custode "è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione". Ne consegue che per l'apprensione dei canoni locatizi, invece, non è necessaria alcuna autorizzazione. Tale attività di ordinaria amministrazione, infatti, rientra tra i compiti fondamentali del custode, che è tenuto a provvedere anche alla conservazione dei frutti del bene pignorato, di proprietà del debitore esecutato, ma vincolati al soddisfacimento dei creditori. Dalle considerazioni che precedono in ordine all'inquadramento processual-civilistico della fattispecie, emergono due elementi di decisivo rilievo al fine della soluzione delle problematiche fiscali sollevate. Il primo è che il pignoramento e l'affidamento in custodia dei beni in questione non determinano alcuna modificazione nella titolarità del diritto di proprietà degli stessi: la circostanza che tali beni siano sottoposti a custodia, infatti, implica soltanto che al debitore è impedito di disporre dei beni stessi e dei frutti che derivano dal loro godimento, senza che detti cespiti fuoriescano dal suo patrimonio giuridico. Ne consegue, sotto questo profilo, che tale custodia giudiziaria si distingue da quella posta in essere nell'ambito del sequestro giudiziario di cui agli artt. 670 e ss. c.p.c., ove sussiste incertezza sull'effettivo titolare del bene. Solo in caso di sequestro il custode giudiziario opera nella veste di rappresentante *in incertam personam* e si applicano le norme concernenti l'eredità giacente, come chiarito con risoluzione n. 195/E del 13 ottobre 2003. Il secondo elemento da evidenziare, che si ricollega in qualche modo al primo, attiene alla constatazione che, nello svolgimento dei compiti affidatigli dal giudice, il custode giudiziario agisce sostanzialmente pur sempre in sostituzione del debitore. È a tale soggetto, infatti, che devono essere riferiti, in particolare, tutti gli obblighi e i diritti derivanti dai contratti di locazione. Di conseguenza, per quanto riguarda la parte di immobile di proprietà della società commerciale, è nel bilancio di tale impresa che resteranno iscritti i beni sottoposti a custodia ed è sempre nel risultato di esercizio di detta impresa che dovranno confluire i componenti positivi e negativi di reddito inerenti al fabbricato. Pertanto, riguardo al trattamento ai fini dell'imposta sul valore aggiunto dei canoni derivanti dalla locazione della parte dell'immobile intestato alla società di capitali, si ritiene che gli stessi siano assoggettabili alla predetta imposta – a differenza di quelli propri della persona fisica non imprenditore – e che la veste di soggetto passivo permanga in capo alla società medesima, la quale sarà, dunque, tenuta a tutti gli adempimenti relativi alla fase di liquidazione e versamento del tributo nonché alla presentazione della dichiarazione annuale. Per quel che concerne gli obblighi di fatturazione, tuttavia, occorre valutare se al caso di specie si renda applicabile, per analogia, la stessa soluzione adottata nella circolare n. 6 del 17 gennaio 1974, con riferimento agli incaricati delle vendite giudiziarie.

Nell'occasione, è stato affermato, tra l'altro, che in capo all'incaricato della vendita sussiste l'obbligo di emettere la fattura e di trasmetterne copia, in uno con l'imposta incassata, al soggetto esecutato, tenuto ad adempiere a tutti gli altri obblighi di registrazione nonché di liquidazione e di versamento del tributo. Ciò posto, fermo restando che di norma l'obbligo della fatturazione grava sul soggetto passivo IVA, si è, tuttavia, del parere che nella fattispecie in esame il custode giudiziario sia obbligato ad emettere tale documento in sostituzione del contribuente, essendo tale formalità strettamente funzionale alla riscossione dei canoni locatizi, che, come si è sopra evidenziato, rientra tra i compiti fondamentali del custode, tenuto a provvedere anche alla conservazione dei frutti del bene pignorato.

Ne consegue che, oltre all'importo del tributo incassato, il custode è tenuto a trasmettere copia della fattura alla società esecutata, che provvederà, entro quindici giorni dal ricevimento, alla registrazione del documento e agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo. Tuttavia, in tutti i casi in cui non sia possibile rimetterne il relativo importo al soggetto esecutato, come ad esempio nell'ipotesi in cui lo stesso si renda irreperibile, il custode giudiziario è tenuto a corrispondere direttamente il tributo all'amministrazione finanziaria. Per quanto attiene, infine, alle imposte sui redditi, in coerenza con quanto sopra osservato in ordine alla qualificazione dell'attività del custode giudiziario, si ritiene che il presupposto impositivo (possesso di redditi fondiari o d'impresa in base agli importi ed alle scadenze contrattuali) si realizzi in capo ai proprietari dei fabbricati e non già in capo al custode giudiziario. Si evidenzia che in proposito occorre distinguere i canoni relativi alla parte dei capannoni industriali intestati alla società da quelli spettanti alla persona fisica. Nel primo caso, infatti, gli stessi, ai sensi dell'art. 43 t.u.i.r., confluiscono nel reddito d'impresa, mentre nel secondo caso vanno inclusi fra i redditi dei fabbricati (artt. 36 ss. t.u.i.r.), secondo l'ordinaria disciplina delle due categorie di reddito”.

Imposta di registro

La questione relativa al pagamento dell'imposta di registro assume rilevanza essenzialmente per il caso in cui l'immobile pignorato sia locato ovvero venga locato durante il corso della procedura esecutiva immobiliare (si veda par. 2.7.1). Nel caso di immobile locato, con contratto regolarmente registrato, si ritiene che, poiché soggetto passivo è il debitore (che a suo tempo ha stipulato il contratto), il custode non è tenuto a nessun adempimento e non deve corrispondere l'imposta di rinnovo annuale. Nel diverso caso in cui il custode provveda egli alla locazione del bene ovvero regolarizzi la situazione (nel caso in cui il contratto non sia stato registrato dal proprietario pignorato), il custode deve necessariamente provvedere alla registrazione del contratto di locazione con il conseguente obbligo di pagamento della relativa imposta di registro, che però potrebbe pattiziamente essere posta esclusivamente a carico del locatario.

Azioni a tutela dell'immobile

Per quanto attiene le azioni che possono essere promosse dal custode occorre rammentare che l'art. 560 c.p.c. espressamente prevede che il custode esercita tutte le azioni previste dalla legge per conseguire la disponibilità dell'immobile.

Dal tenore della norma sembra potersi ritenere che il custode non solo è legittimato ad agire, come si dirà nel capitolo successivo, per la liberazione dell'immobile, ma è anche legittimato ad agire per quelle azioni volte a mantenere integra la disponibilità del bene pignorato, come ad esempio le azioni possessorie, le azioni nunciatricie. È quindi fuori di dubbio che il custode potrà agire contro l'occupante senza titolo, per ottenere la consegna del bene pignorato.

-
1. Comma aggiunto dall'art. 2 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in legge, con modificazioni, con l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 l. 28 dicembre 2005, n. 263.
 - 2 Si veda: Istanza di revoca.
 - 3 Comma aggiunto dall'art. 2 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in legge, con modificazioni, con l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 l. 28 dicembre 2005, n. 263.
 - 4 Periodo aggiunto dall'art. 2, n. 35, convertito in legge, con modificazioni, con l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 l. 28 dicembre 2005, n. 263.
 5. Si veda: Ordinanza di nomina di nuovo custode.
 6. Retro, capitolo I.
 7. Comma aggiunto dall'art. 2, n. 35, convertito in legge, con modificazioni, con l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 l. 28 dicembre 2005, n. 263.
 8. In senso conforme: Cass., 16 febbraio 1983, n. 1175, in *Mass. Giur. It.*, 1983 per la quale "l'affitto da parte del custode di un fondo rustico sottoposto a sequestro giudiziario, senza l'autorizzazione del giudice, non è viziato da nullità assoluta per violazione dell'art. 560 c.p.c. (richiamato dall'art. 676 dello stesso codice), bensì, essendo la misura cautelare finalizzata alla protezione degli interessi del sequestrante, da inefficacia relativa (ed inapponibilità) del negozio, con la conseguenza che il vizio in questione può essere fatto valere soltanto da chi ha provocato il provvedimento cautelare sino a che quella misura perduri e, successivamente, da colui che risulterà titolare od assegnatario del bene oggetto del sequestro".
 9. Tribunale di Roma, 10 aprile 2002, in *Contratti*, 2002, 7, 718.
 10. Tribunale di Napoli, 12 gennaio 2001, in *Arch. Locazioni*, 2002, 66.
 11. Comunicazione di accesso.
 12. Si veda: Lettera di richiesta ammontare oneri condominiali.
 13. Si veda: Verbale di accesso del custode giudiziale.
 14. Si veda: Relazione a seguito del primo accesso.
 15. Si veda: Richiesta autorizzazione per l'effettuazione di lavori di manutenzione.
 16. Si veda: Lettera di richiesta ammontare oneri condominiali.
 17. Si veda: Istanza per autorizzazione a stipulare contratto di locazione; Contratto di locazione; Verbale di consegna dell'immobile; Verbale di riconsegna dell'immobile.
 18. Contratto di locazione; Verbale di consegna dell'immobile; Verbale di riconsegna dell'immobile.
 19. Si veda: Richiesta di restituzione dell'immobile locato ad uso transitorio a seguito del decreto di trasferimento.
 20. Cass. civ., sez. unite, 20 gennaio 1994, n. 459, in *Foro It.*, 1994, I.
 21. Cassazione, 3 ottobre 2005, n. 19323, in *Mass. Giur. It.*, 2005.
 22. Si veda: Richiesta pagamento canoni di locazione.
 23. Si veda: Raccomandata di messa in mora.
 24. Si veda: Istanza apertura conto corrente o libretto di risparmio.
 25. Commissione Tributaria Centrale, 1° ottobre 1987, n. 6578, in *Fisco*, 1987, 6401.

Estratto dal libro “Custode giudiziario e delegato alla vendita”
edito da Maggioli Editore

Indice dei principali argomenti del volume

Parte prima - Il custode

1 Il custode

2 Il custode nel pignoramento immobiliare

3 Segue attività del custode. La liberazione dell'immobile

4 Atti propedeutici alla vendita. Gli adempimenti successivi alla vendita

5 Altre ipotesi di custodia

6 Il custode nel sequestro

Parte seconda - Il delegato alla vendita

7 La delega

8 Le operazioni di vendita

[Se sei interessato ad acquistare il libro clicca qui](#)

27 giugno 2013

di Francesco Landolfi

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente