

GESTIONE D'IMPRESA

di **ATTANASIO PALLIZZI**

Il custode giudiziario nelle esecuzioni immobiliari

Adempimenti e accettazione dell'incarico per una figura che agisce come ausiliario del Giudice, sia nella conservazione e gestione del bene, sia nelle attività finalizzate alla liquidazione.

Il custode giudiziario è un ausiliario del giudice delle esecuzioni, investito della funzione pubblica di *longa manus* del medesimo, e si occupa della **custodia giudiziaria degli immobili pignorati**. I suoi compiti consistono nel provvedere all'amministrazione conservativa e alla gestione attiva del bene oggetto di esecuzione immobiliare, nonché a quelle attività precipuamente finalizzate alla liquidazione dello stesso bene.

Una volta accettata la nomina e presa visione del fascicolo della procedura esecutiva, il custode avviserà il debitore esecutato per effettuare, entro 10 giorni dalla nomina, un **primo accesso** all'immobile pignorato insieme al perito estimatore. Al termine del primo accesso redigerà un apposito verbale di immissione, specificando esattamente lo stato di conservazione dell'immobile, la presenza di persone che stabilmente vi risiedono, ecc. In presenza di un primo accesso con esito negativo, se non c'è collaborazione del debitore o dell'occupante, potrà essere autorizzato a tornare con l'ufficiale giudiziario, il fabbro e la forza pubblica.

Con riferimento al concetto di **conservazione**, vanno individuate tutte quelle attività come la sorveglianza sullo stato dell'immobile per evitare danneggiamenti o pericoli di danni a terzi, oltre a quelle attività di gestione quali, ad esempio, la riscossione dei canoni di locazione e di altri frutti. Dopo il primo accesso il custode avrà il compito di **sorvegliare** l'operato degli occupanti attraverso visite periodiche, segnalando fatti e comportamenti che possano compromettere il bene pignorato. Avrà inoltre il compito di **vigilare sulle condizioni dell'immobile**, rilevando tempestivamente lo stato di agibilità, eventuali criticità come quelle igienico-sanitarie, il pericolo di crolli, la presenza di materiali infiammabili, di amianto e in genere di fatti o cose potenzialmente dannose, riferendo poi al giudice per i provvedimenti opportuni.

Il **debitore esecutato e i familiari** che hanno residenza nell'immobile non ne perdono il possesso e potranno continuare a utilizzare il bene fino al decreto di trasferimento, a patto che adottino un comportamento volto a tutelare la conservazione del bene e a collaborare con il custode nell'esercizio delle sue funzioni. Questa novità è stata introdotta dalla L. 12/2019 ed è intervenuta modificando l'art. 560 c.p.c. Qualora invece il **bene non risulti occupato** dal debitore esecutato e dai suoi familiari, il custode è tenuto a effettuare disdetta di tutti i contratti di locazione opponibili alla procedura, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione.

Il custode ha la facoltà, se lo ritiene opportuno e previa autorizzazione del giudice, di concludere locazioni ad uso turistico esonerate dalla disciplina vincolistica ex art. 1, c. 2, lett. c) L. 431/1998 o locazioni di natura transitoria ai sensi dell'art. 5 della menzionata legge.

Qualora l'immobile faccia parte di un **condominio** dovrà notificare all'amministratore la sua nomina a custode giudiziario dell'appartamento.

Sulle parti comuni il custode eserciterà, per millesimi, le proprie funzioni e compiti, non dissimili da quelle svolte sull'appartamento e parteciperà alle assemblee condominiali laddove i condomini siano chiamati a deliberare su lavori necessari per salvaguardare l'integrità fisica del bene comune.