



TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

I

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Allorchè venga nominato un custode del compendio immobiliare pignorato questi provvederà a svolgere i seguenti compiti:

IMMISSIONE IN POSSESSO

- 1) **comunicare** l'avvenuta nomina al domicilio reale del debitore esecutato;¹
- 2) **consultare** il fascicolo informatico dell'esecuzione e **verificarne** periodicamente la completezza tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo pst.giustizia.it ;²
- 3) **prendere** immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo;
- 4) **effettuare** nel più breve tempo possibile, unitamente all'esperto stimatore, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);³
- 5) **verificare** se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrare quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante. Illustrare altresì al debitore lo svolgimento della procedura esecutiva ed acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione.

AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO

- 6) **provvedere** a versare in via telematica le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico sull'apposito c/c per le custodie, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, esistente presso l'Agenzia n. 90 della Banca di Roma e presso l'Agenzia n. 3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma (con la precisazione che presso quest'ultimo Istituto andranno versate le somme delle procedure esecutive iscritte a ruolo con numero dispari a partire dal 1° gennaio 2010).
- 7) **dare** immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

¹ Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.

² Ricevuta la nomina e decorsa una settimana lavorativa dalla stessa, il custode provvederà, con le modalità indicate dal Portale dei Servizi Telematici del Ministero, alla consultazione del fascicolo elettronico della procedura di interesse (prerequisiti per l'accesso al Portale e la consultazione degli atti ufficiali della procedura: identificazione tramite smart card, iscrizione del proprio indirizzo pec al RegInde – Registro Generale degli Indirizzi Elettronici tenuto dal Ministero. E' possibile effettuare l'iscrizione della propria casella pec al RegInde e/o verificare l'avvenuta iscrizione a tale registro tramite il portale pst.giustizia.it, previa autenticazione all'area riservata tramite smart card).

³ Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà: rendere edotto l'occupante: **1)** della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; **2)** che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; **3)** che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. **IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA;**

Disposizioni generali

- 8) **riscuotere** i canoni di locazione e le indennità per l'occupazione non opponibile alla procedura; **versare** senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 5); **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità;⁴ intimare tempestiva disdetta dei contratti opponibili alla procedura esecutiva;
- 9) **segnalare** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 10) **segnalare** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, 3° comma c.c.;
- 11) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dare** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; **partecipare** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;⁵
- 12) **salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
- 13) **rendere** trimestralmente a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere depositata a mezzo P.C.T.;

LIQUIDAZIONE

- 14) **verificare**, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e **segnalare** al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- 15) **predisporre**, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, la descrizione del bene da allegare (secondo le specifiche disposte) all'ordinanza di vendita; esaminare la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato;
- 16) **intervenire** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;
- 17) **comunicare** entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431;
- 18) **adoperarsi**, accompagnando di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura singolarmente e con la massima riservatezza, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- 19) **provvedere** ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante senza titolo, curando il procedimento relativo attraverso il legale nominato dalla procedura, ogniqualvolta il giudice emetta l'ordine di liberazione, ed in ogni caso successivamente all'aggiudicazione (salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti);

⁴ ATTENZIONE: 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 Tribunale.

⁵ Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio

Disposizioni generali

- 20) **provvedere** a dare pubblica notizia della vendita nelle forme indicate attenendosi alle disposizioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art.569, 3° comma, c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi ex art.591 c.p.c.;⁶
- 21) **fornire** ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico (fisso e cellulare)
- 22) **chiedere** ad Aste Giudiziarie Inlinea Spa, per gli immobili per i quali si ritiene che possa essere proficua la loro valorizzazione tramite il potenziamento della pubblicità, quali ad esempio immobili di pregio o di particolare interesse e/o appetibilità, (come appartamenti in palazzi d'epoca, ville, case vacanza o locali commerciali di interesse, ma anche appartamenti di più modesto valore/dimensione tuttavia collocati in posizioni strategiche/turistiche/storiche, o immobili di difficile reperibilità nel mercato ordinario), di realizzare e pubblicare il virtual tour dei beni in vendita, nonchè di effettuare gli ulteriori servizi di pubblicità potenziata. La richiesta deve essere effettuata il prima possibile, appena visionato il bene, tramite il documento "servizi di pubblicità potenziata" pubblicato nella modulistica del sito web del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it), da consegnare allo staff della società presso il Tribunale oppure da trasmettere a mezzo mail all'indirizzo reteaste@astegiudiziarie.it ; quindi, il custode dovrà accompagnare di persona lo staff di Aste Giudiziarie, per consentire l'accesso agli immobili pignorati per la realizzazione del filmato dei beni in vendita (virtual tour). L'anzidetta Società svolge tali attività in qualità di ausiliario.

⁶ Il custode provvederà a prelevare le somme necessarie alla eventuale pubblicità commerciale disposta ed alla pubblicazione sul sito internet e sul o sui quotidiani e periodici indicati nell'ordinanza di vendita, direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà immediatamente via p.e.c. ciascuno dei creditori a corrispondere agli ausiliari della pubblicità quanto necessario, avvertendoli che nel caso di mancata corresponsione la pubblicità non verrà effettuata e non si potranno tenere le vendite e che, qualora ciò accada per due volte, l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile. **La prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui prodotta il giorno della vendita nelle mani del giudice dell'esecuzione.**

II

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

QUALE DELEGATO EX ART.591-BIS, NN.11 E 12 C.P.C.

qualora il custode venga anche delegato al compimento delle attività di cui all'art.591bis, nn.11 e 12, questi provvederà:

- 23) alla verifica dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario) dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario;
- 24) alla quantificazione degli oneri tributari connessi all'aggiudicazione, alla tempestiva comunicazione all'aggiudicatario dell'importo necessario al loro adempimento ed alla ricezione dei relativi importi;
- 25) a segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 26) alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento ed alla sua immediata trasmissione al Giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione;⁷
- 27) alla esecuzione, delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.;⁸
- 28) a comunicare copia del verbale d'aggiudicazione e del decreto di trasferimento al debitore esecutato;
- 29) a comunicare al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti apposito avviso contenente l'indicazione della data fissata, al momento dell'aggiudicazione, per la discussione del piano di riparto. Nel medesimo avviso il custode assegnerà un termine non superiore a 90 giorni alle parti per precisare i rispettivi crediti e depositare presso di lui copia dei titoli in forza dei quali essi hanno spiegato intervento e delle note dei compensi e delle spese sostenute e renderà edotte le parti che il piano di riparto sarà disponibile per la consultazione non oltre i 30 giorni anteriori alla data fissata per la sua discussione;
- 30) alla predisposizione del piano di riparto, il quale dovrà essere depositato al Giudice dell'esecuzione, unitamente a rendiconto finale della gestione per la sottoscrizione e la successiva approvazione;⁹

⁷ Non appena verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e dell'importo delle spese necessarie ad assolvere gli oneri tributari connessi alla vendita, nonché, ove previsto, del deposito della quietanza rilasciata dal creditore fondiario, il custode-delegato, trasmetterà al giudice dell'esecuzione: **1)** l'originale del decreto di trasferimento da sottoscrivere; **2)** una bozza del decreto di trasferimento da lui sottoscritta in minuta; **3)** ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica; **4)** visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; **5)** una dichiarazione da lui sottoscritta da cui risulti il tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene;

⁸ Ove all'esito del pagamento degli oneri tributari connessi alle operazioni indicate dovesse risultare un saldo attivo dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, il custode-delegato provvederà all'immediata restituzione delle eccedenze. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli possono essere prelevate direttamente da quanto versato a titolo di saldo prezzo.

⁹ Predisposto il piano di riparto, il custode-delegato, prima di depositarlo in cancelleria per la sottoscrizione del giudice, ne trasmetterà copia ai creditori ed al debitore esecutato assegnando loro un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni di cui dovrà tener conto nella stesura definitiva.

III

SERVIZI DI PUBBLICITA' POTENZIATA,

AD INTEGRAZIONE DI QUELLA OBBLIGATORIA

Il Tribunale di Roma, ha autorizzato la società “ Aste Giudiziarie Inlinea Spa”, già incaricata dello svolgimento e del coordinamento ufficiale della pubblicità legale delle vendite giudiziarie, ad effettuare ulteriori forme di pubblicità delle vendite giudiziarie del tribunale cosiddette potenziate, che prevedono lo svolgimento delle seguenti attività.

- vetrina immobiliare permanente: per la promozione continuativa del bene sul mercato immobiliare, svincolata dai tempi di rifissazione delle vendite e con ricerca rapida dei beni anche diretta su mappa
- virtual tour: filmato dell'immobile in vendita con percorso guidato per la visita interna/esterna dello stesso
- traduzione multilingua (es. inglese, tedesco, francese, russo..) ed help desk multilingua
- web tv “ReteAste.tv”: presentazione dei beni tramite clip video corredata da foto, planimetrie, indicazioni geografiche e accesso alla documentazione della vendita;
- pubblicazione contemporanea su più Social Network
- realizzazione della brochure elettronica del bene in vendita, pubblicata nella scheda della vendita e trasmessa ai potenziali interessati
- e-mail marketing: invio di comunicazioni mirate a mezzo mail.

Per lo svolgimento delle attività sopraindicate la società Aste Giudiziarie, è nominata “ausiliario per le vendite” della procedura.

Le procedure per le quali verrà effettuata la pubblicità potenziata, ad integrazione di quella obbligatoria già disciplinata in ordinanza, saranno quelle di cui al punto 22 della sezione I LIQUIDAZIONE del precedente “*compiti del custode del compendio pignorato*”.

La vetrina immobiliare permanente, invece, riguarderà tutte le nuove pubblicazioni e quelle in corso, il conseguente coordinamento tra la pubblicità ufficiale della vendita giudiziaria e quella commerciale sull'esistenza del bene oggetto di vendita (appunto c.d. vetrina immobiliare permanente) verrà effettuata in parallelo da Aste Giudiziarie, in relazione alle tempistiche delle vendite ed agli esiti delle stesse.

Per la migliore sincronizzazione delle informazioni, il custode è tenuto a rispondere alla mail trasmessa dalla società a quest'ultimo, in seguito alla data della vendita, con la richiesta dell'esito che diventa fondamentale, non solo per la corretta notizia ai potenziali interessati e per l'eventuale aumento di quinto, ma anche per l'aggiornamento delle fasi di vendita giudiziaria e di promozione del bene non ancora in asta o in attesa di rifissazione dei termini, quindi anche ai fini della corretta informativa sulla vetrina immobiliare permanente.